

**GEMEENTE RUISELEDE**

**BPA CENTRUM**

**STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN**

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.

Volgende gemeenschappelijke bepalingen zijn van toepassing:

### 1. Beschermd dorpsgezichten

binnen de grenzen van beschermd dorpsgezichten is het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten van toepassing. Artikel 3 van dit besluit bepaalt welke werken het voorwerp uitmaken van een voorafgaand advies van de cel Monumenten en Landschappen van AROHM.

### 2. Windvangzone windmolen (straal = 100 meter)

de bouwhoogte en de hoogte van hoogstammig groen mag de windvang niet in het gedrang brengen. Daarom bedraagt de maximale hoogte binnen de windvangzone 7.65 meter + 1 meter per bijkomende afstand van 100 meter ten opzichte van de molen.

Binnen een straal van 100 meter rond de molen mag van deze basisregel niet worden afgeweken, behoudens de bestaande toestand.

Buiten de 100 meter-zone rondom de molen kan van deze basisregel worden afgeweken op voorwaarde dat de nok van de gebouwen maximaal 1.5m boven de door de basisregel vastgestelde hoogte uitsteekt en dat de nok een straal van de cirkel met de molen als middelpunt volgt.

### 3. De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de bebouwde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de bebouwde vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten bebouwde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

### 4. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in een breuk van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. Complementair kan een maximum in m<sup>2</sup> aangeduid worden.

### 5. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte van de aanpalende woningen is bepalend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte). Bij elke constructie moet de minimale verdiepinghoogte van 3 meter geëerbiedigd worden.

### 6. In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met een minimumhelling van 25° tegenover het horizontaal vlak.

In geval er sprake is van een plat dak, dient dit gerealiseerd met een helling van maximum 2% en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels.

- 
7. Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.
  
  8. Gebouwen die vergund zijn kunnen qua numerieke voorschriften gehandhaafd blijven.
  
  9. Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabarit, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.
  
  10. Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zone-voorschriften te volgen.

---

## **ZONE 1:                    ZONE VOOR MONUMENTEN**

### **1.    OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2.    BESTEMMING.**

In het gedeelte dat niet tot de wegenis behoort: hetzij cultusfunctie, hetzij sociaal-culturele functie, hetzij museale functie, hetzij administratieve functie, hetzij woonfunctie.

### **3.    ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN (INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN).**

In deze zone dienen specifieke bepalingen gevolgd te worden ingevolge de beschermingsbesluiten van:

- 28 juli 1983 waarbij het gemeentehuis gelegen Markt 1 beschermd wordt als monument;
- 8 april 1981 waarbij de Kerk van Onze-Lieve-Vrouw Hemelvaart gelegen Markt 1 beschermd wordt als monument en waarbij de onmiddellijke omgeving van deze kerk en het gemeentehuis alsmede het omgevend park beschermd wordt als dorpsgezicht;
- 17 maart 1949 waarbij de stenen molen van Ruisselede, Hostensmolen of Kruiswegemolen genaamd, beschermd wordt als monument;
- 12 februari 1999, waarbij de gedeelten van de dorpskom van Ruisselede worden beschermd als dorpsgezicht, zoals aangegeven op het Plan Bestaande Toestand;
- 12 februari 1999, waarbij het herenhuis met ijzeren hekken aan de straatzijde, gelegen Aalterstraat 7, wordt beschermd als monument.

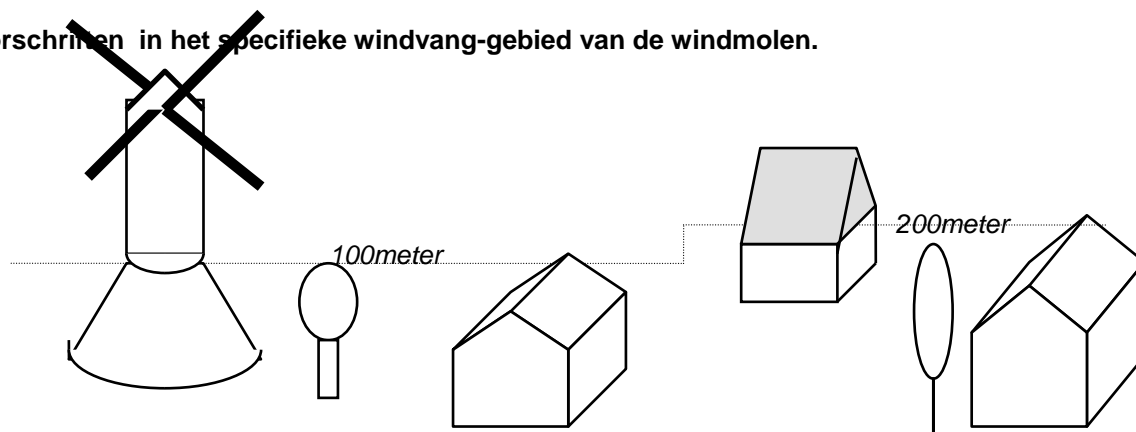
Maximaal behoud van de bestaande toestand dient bijgevolg nagestreefd te worden. Enkel ingrepen die te verenigen zijn met zorg voor het patrimonium en die bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening worden toegestaan.

Bij het lezen van het bestemmingsplan dient men de afbakening van de zone zo te interpreteren dat gevels die de grens vormen van deze zone bij het dorpsgezicht horen.

In deze zone geldt het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stadsgezichten van 17 november 1993 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 maart 1994. Artikel 3 van dit besluit bepaalt welke werken het voorwerp uitmaken van een voorafgaand advies van de cel Monumenten en Landschappen van AROHM.

## Impact windvang molen ten opzichte van omgevende zones

~~Voorschriften~~ in het specifieke windvang-gebied van de windmolen.



-De bouwhoogte en de hoogte van hoogstammig groen mag de windvang niet in het gedrang brengen. Daarom bedraagt de maximale hoogte binnen een straal van 100 meter  $7.65 \text{ meter} + 1 \text{ meter}$  per bijkomende afstand van 100 meter ten opzichte van de molen.

-Wanneer van deze basisregel wordt afgeweken dient de nok van de gebouwen een straal van de cirkel met de molen als middelpunt te volgen.

---

## **ZONE 2:        ZONE VOOR BEBOUWING MET EEN GESLOTEN KARAKTER**

### **1.        OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

Opmerking: deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zone-voorschriften te volgen.

#### **1.1.    Deelzone met beeldbepalende gebouwen**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

#### **1.2.    Deelzone met afnemende bouwhoogte.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

#### **1.3.    Deelzone met beeldondersteunende gebouwen.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2.        BESTEMMINGSASPECTEN.**

#### **2.1.    Bestemmingsomschrijving:**

zone voor wonen in gesloten bebouwing, schakelbouw of halfopen bebouwing.

##### **2.1.1. *Deelzone met beeldbepalende gebouwen:***

zone voor wonen in gesloten bebouwing en schakelbouw.

#### **2.2.    Hoofd- en nevenbestemming:**

voor minstens 55 % van de toegelaten vloeroppervlakten: woongelegenheden;  
maximaal 45 % van de toegelaten vloeroppervlakten: detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.

Bijkomende beperking: de nevenbestemming is enkel toegelaten op het gelijkvloers.

##### **2.2.1. *Deelzone met beeldbepalende gebouwen:***

in de smalle (arbeiders)woningen, gelegen in de A.Rodenbachstraat, is wonen de enige toegelaten bestemming.

### 3. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN.

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt. In dit geval moet de inplanting stedenbouwkundig verantwoord zijn binnen de gevelstructuur van de straatwand.

Ondergrondse parkeergarages voorzien buiten het volume van het hoofdgebouw zijn enkel toegelaten indien ze overdekt worden door gras, struikgewas of hoogstammig groen. Ondergrondse parkeergarages mogen maximaal 1 meter boven het maaiveld uitsteken; het inrijgedeelte dient beperkt te blijven tot 3.5 meter breedte. De eerste 5 meter van de inrit mag hellend zijn met een maximum van 4 %.

#### 3.1. Deelzone met beeldbepalende gebouwen

Het behoud van deze gebouwen is primordiaal. Deze gebouwen moeten in hun algemeen voorkomen en uitzicht worden bewaard, met aandacht voor de gebruikte, historische constructie- en afwerkingsmaterialen, de detaillering, materiaal- en kleurgebruik van het schrijnwerk (ramen ,deuren, luiken, kroonlijst...), smeedwerk,...

Alvorens een bouwvergunning af te leveren voor eender welke vergunningsplichtige ingreep, met inbegrip van het interieur, dient de gemeentelijke overheid een maand voor het verstrijken van het wettelijk termijn waarbinnen de bouwaanvraag moet afgehandeld zijn een dossier op te stellen dat voorgelegd wordt voor advies aan de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen. Uit dit dossier moet blijken welke gevolgen de ingreep op de bestaande gebouwen zal hebben. Indien de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen binnen de wettelijk voorziene periode waarin de gemeente gebonden is om de vergunning af te leveren geen advies verstrekt, wordt het advies geacht positief te zijn.

Indien in de toekomst bepaalde gebouwen beschermd worden als monument vervallen bovenvermelde voorschriften en moet men zich richten naar de bepalingen van het beschermingsbesluit.

#### 3.2. Deelzone met beeldondersteunende gebouwen

Deze gebouwen dienen zoveel als mogelijk in hun algemeen voorkomen en uitzicht bewaard. Het gebouw kan worden vervangen onder de strikte voorwaarde dat eventuele nieuwbouw het volume van het bestaande gebouw niet overschrijdt; derhalve vormt de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, dakhelling, eventuele bouwlijn, percelering... een definitieve begrenzing van het gabarit van het gebouw.

Op architecturaal vlak moet de nieuwbouw ook een duidelijke meerwaarde betekenen en geen afbreuk doen aan de omgeving; desgevallend kan het behoud van de gevels en de bedaking worden geëist. De vormgeving moet getuigen van aandacht voor de esthetische kwaliteit (o.a. voor de ritmering en de gevelstructuur van het gebouw en van de straatwand) en mag de kwaliteit van de omgevende architectuur niet nadelig beïnvloeden.

De bouwmaterialen moeten het sfeerbeeld van de omgeving ondersteunen.

Alle gevelvlakken die vanaf de straatzijde zichtbaar zijn moeten afgewerkt worden als voorgevel.

Voor de gebouwen in de Kasteelstraat nrs.3 en 5 en Guido Gezellelaan nrs.2 en 4 gelden volgende bijkomende voorschriften: 4 bouwlagen zijn toegelaten + dakverdieping en maximale nokhoogte van 14.00 meter.

## 4. DIMENSIONERING QUA TERREIN EN BEZETTING.

### 4.1. Plaatsing t.o.v. de voorkavelgrens:

op de rooilijn, of op de zonegrens met zone 8.

### 4.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):

ofwel wordt een gekoppelde bebouwing opgericht:

- aanbouw aan één zijde,
- bouwvrije afstand van 3 m aan de andere zijde, mits er t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m hoog tot tegen de perceelgrens;

ofwel wordt een geschakelde bebouwing opgericht, bestaande uit een combinatie van bouwvolumes en schakelwanden:

- hetzij bij wijze van effectieve schakelbouw: aanbouw van bouwvolumes aan weerszijden;
- hetzij bij wijze van individuele bouw (met aan één of aan weerszijden een minimale laterale bouwvrije afstand van 3 m), waar t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m hoog tot tegen de perceelgrens;
- de schakelwand dient uit hetzelfde paramentwerk te bestaan als het aansluitende hoofdgebouw.

### 4.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

-op het gelijkvloers: 3,00 meter; ingeval van bijgebouwen tot maximum 30 m<sup>2</sup> kan de afstand op 1,00 meter gebracht worden (bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

-op de verdiepingen: minimaal 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn; waar de bestaande perceelsdiepte dit niet toelaat gelden de plaatsing en de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw als uiterste grenzen.

### 4.4. Maximale terreinbezetting:

Indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd: maximum 75 %.

#### 4.4.1. Deelzone met beeldbepalende gebouwen:

samenvoeging van maximaal twee percelen met de bedoeling om van twee kleine woningen één woning te maken die beantwoordt aan de huidige normen voor wooncomfort is toegestaan, mits aan de externe gevelopstand en dakindeling geen wijzigingen worden aangebracht.

## 5 DIMENSIONERINGEN CONSTRUCTIES EN VORMGEVING.

### 5.1. Maximale bouwdiepten:

Gelijkvloers: zie 4.3.

Verdieping: maximaal 12 m vanaf de voorgestelde voorgevelbouwlijn, voorzover wordt voldaan aan de bepalingen van 4.3.

### 5.2. Bouwhoogtebepalingen:

- maximum 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht).

- maximale nokhoogte: 6 m boven de kroonlijsthoogte.



### **5.2.1. Deelzone met beeldbepalende gebouwen:**

In deze deelzone wordt de bestaande bebouwing in haar algemeen uitzicht en voorkomen behouden. Nieuwbouw is derhalve uitgesloten.

### **5.2.2. Deelzone met afnemende bouwhoogte:**

In deze deelzone dient een harmonische overgang gerealiseerd te worden tussen de toegestane bouwhoogte - zijnde 2 bouwlagen + een dak - , naar de specifieke bepalingen in de deelzone voor beeldbepalende gebouwen, zijnde één bouwlaag + zadeldak voor dit specifieke aangrenzend perceel.

De overgangszone dient minimaal 5 meter vanuit de perceelsgrens aan te vatten.

### **5.3. Dakvorm:**

-overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

#### **5.3.1. Deelzone met afnemende bouwhoogte:**

in deze deelzone dient een harmonische overgang gerealiseerd te worden tussen de algemene bepalingen voor wat betreft de toegestane dakvormen (zie 5.3.), naar de specifieke bepalingen in de deelzone met beeldbepalende gebouwen, zijnde een zadeldak met nok evenwijdig met de rooilijn.

In de overgangszone zijn platte daken uitgesloten.

## **6. NIET-BEBOUWDE DELEN VAN HET PERCEELSDEEL**

### **6.1. Bijgebouwen**

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceeldelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceeldelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> i.v.m. voor het wonen, zijnde niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelafstanden:

- hetzij 1 m;
- hetzij 0 m, wanneer op het aanpalend perceel een bijgebouw bestaat op de kavelgrens; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht.
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten.

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 meter voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

### **6.2. Carports**

Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw;
- een carportconstructie wordt slechts toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord;
- plaatsing tot op 1 m van de perceelgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting bestaat;
- bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de bouwlijn van de woning;
- maximum oppervlakte 21 m<sup>2</sup>;
- maximum hoogte 3 m;
- enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.

## **7. AFSLUITINGEN.**

### **7.1. Algemeen**

Afsluitingen op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen, onder de vorm van bakstenen muren of levende hagen, ondersteund door draad. Hoogte maximum 2,00 meter. Op de rooilijn of op de zonegrens met zone 8 is geen afsluiting verplicht.

### **7.2. Smeedijzeren afsluitingen**

Bestaande smeedijzeren afsluitingen dienen behouden te blijven. Het vervangen van de bestaande afsluiting door een replica is toegelaten. Onesthetische en minderwaardige afsluitingen zijn verboden.

### **7.3. Smeedijzeren afsluitingen in deelzones met beeldbepalende en beeldondersteunende gebouwen**

De afsluitingen maken integrerend deel uit van de omgeving van de beeldbepalende of beeldondersteunende gebouwen. In die zin valt elke wijziging aan het uitzicht of het voorkomen onder de voorschriften van de respectievelijke zone.

## **ZONE 3:       ZONE VOOR OPEN EN / OF HALFOPEN BEBOUWING.**

### **1.       OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

Opmerking: deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

#### **1.1.   Deelzone met beeldbepalende gebouwen:**

kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

#### **1.2.   Deelzone met beeldondersteunende gebouwen:**

kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

#### **1.3.   Deelzone met een belangrijk tuinaspect:**

kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

## **2       BESTEMMINGSASPECTEN.**

### **2.1.   Bestemmingsomschrijving:**

zone voor wonen in vrijstaande bebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoning-bestemming (vanaf 3 gezinnen).

### **2.2.   Hoofd- en nevenbestemming:**

Hoofdbestemming: voor minstens 70 % van de toegelaten bebouwde grondoppervlakte: woongelegenheden.

Nevenbestemming: voor maximaal 30 % van de toegelaten bebouwde grondoppervlakte: dienstverlening, handel en horeca. De productie van of het stapelen van goederen is verboden.

#### **2.2.1. Deelzone met een belangrijk tuinaspect:**

Hoofdbestemming: tuin of park met inbegrip van bestaande bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, ruïnes, wandelpaden, e.d.).

Nevenbestemming:

in tuinen, groter dan 3.750m<sup>2</sup>, waar reeds een woning aanwezig is, is een bijkomende woongelegenheden toegelaten met een maximale bebouwde grondoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>; in tuingedeelten (kadastrale percelen of deelzones) zonder bestaande woning, groter dan 2.250m<sup>2</sup> is een bijkomende woongelegenheden toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

### 3 ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN.

#### 3.1. Open bebouwing.

De vormgeving van nieuwe gebouwen moet in harmonie staan tot de omgeving. De gevelmaterialen moeten harmonisch zijn.

Het parament dient overwegend in verzorgde baksteen uitgevoerd te worden en voorzien te zijn van bijbehorend verzorgd schrijnwerk; in functie van een architecturale meerwaarde kunnen andere hoogwaardige materialen worden toegepast, zoals glas, beton, natuursteen en andere afgeleide of innoverende produkten die geen vroegtijdige verkleuring en/of veroudering vertonen onder invloed van licht of van normale weersomstandigheden.

#### 3.2. Bijkomende voorschriften voor halfopen bebouwing.

Bij gekoppelde bebouwing is de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen van beide gebouwen samen dienen harmonisch te zijn.

#### 3.3. Bijkomende voorschriften voor schakelbouw.

Bij schakelbouw is de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de reeds bestaande woning(-en) richtinggevend voor de nieuwe woning. De gevelmaterialen van de gebouwen samen moeten harmonisch zijn.

#### 3.4. Deelzone met beeldbepalende gebouwen

Het behoud van deze gebouwen is primordiaal. Deze gebouwen moeten in hun algemeen voorkomen en uitzicht worden bewaard, met aandacht voor de gebruikte, historische constructie- en afwerkingsmaterialen, de detaillering, materiaal- en kleurgebruik van het schrijnwerk (ramen, deuren, luiken, kroonlijst...), smeedwerk,...

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen vaste en variabele grenzen. Het beeldbepalend karakter is vastgelegd door een vaste bouwlijn; een uitbreiding van de gebouwen ter hoogte van de vaste bouwlijn is niet toegelaten. Ter hoogte van de variabele bouwlijn is een uitbreiding van de gebouwen ten belope van 25 % van het bouwvolume toegestaan.

Alvorens een bouwvergunning af te leveren voor eender welke vergunningsplichtige ingreep, met inbegrip van het interieur, dient de gemeentelijke overheid een maand voor het verstrijken van het wettelijk termijn waarbinnen de bouwaanvraag moet afgehandeld zijn een dossier op te stellen dat voorgelegd wordt voor advies aan de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen. Uit dit dossier moet blijken welke gevolgen de ingreep op de bestaande gebouwen zal hebben. Indien de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen binnen de wettelijk voorziene periode waarin de gemeente gebonden is om de vergunning af te leveren geen advies verstrekt, wordt het advies geacht positief te zijn.

Indien in de toekomst bepaalde gebouwen beschermd worden als monument vervallen bovenvermelde voorschriften en moet men zich richten naar de bepalingen van het beschermingsbesluit.

#### 3.5. Deelzone met beeldondersteunende gebouwen

Deze gebouwen dienen zoveel als mogelijk in hun algemeen voorkomen en uitzicht bewaard. Het gebouw kan worden vervangen onder de strikte voorwaarde dat eventuele nieuwbouw het volume van het bestaande gebouw niet overschrijdt; derhalve vormt de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, dakhelling, eventuele bouwlijn, percelering... een definitieve begrenzing van het gabarit van het gebouw.

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen vaste en variabele grenzen. Het beeldondersteunend karakter is vastgelegd door een vaste bouwlijn; een uitbreiding van

de gebouwen ter hoogte van de vaste bouwlijn is niet toegelaten. Ter hoogte van de variabele bouwlijn is een uitbreiding van de gebouwen ten belope van 25 % van het bouwvolume toegestaan.

Op architecturaal vlak moet de nieuwbouw ook een duidelijke meerwaarde betekenen en geen afbreuk doen aan de omgeving; desgevallend kan het behoud van de gevels en de bedaking worden geëist. De vormgeving moet getuigen van aandacht voor de esthetische kwaliteit (o.a. voor de ritmering en de gevelstructuur van het gebouw en van de straatwand) en mag de kwaliteit van de omgevende architectuur niet nadelig beïnvloeden. De bouwmaterialen moeten het sfeerbeeld van de omgeving ondersteunen. Alle gevelvlakken die vanaf de straatzijde zichtbaar zijn moeten afgewerkt worden als voorgevel.

### **3.6. Deelzone met een belangrijk tuinaspect**

Deze deelzone omvat alle perceelsdelen exclusief de hoofdbebouwing (onder hoofdbebouwing wordt verstaan: de bebouwing waarin de hoofdbestemming is gehuisvest). Het typische sfeerbeeld dat de dorpskern van Ruiselede uitstraalt wordt enerzijds bepaald door het veelvuldig voorkomen van statige gebouwen en anderzijds door de overvloedige aanwezigheid van groen in tuinen met parkallures. Typisch voor deze tuinen is dat ze vergroeid zijn met de dorpskern, meestal groot zijn, voorzien zijn van oude hoogstammige bomen, voor een deel zichtbaar zijn vanuit het publieke domein en zeer goed onderhouden worden.

Hierna volgen een aantal voorschriften die de algemene voorschriften en specifieke voorschriften voor deelzones in de deelgebieden met een belangrijk tuinaspect aanvullen:

In deze zone is een beperkte bebouwing toegelaten tot 50 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, ruïnes, wandelpaden, e.d.).

In tuinen, groter dan 3.750m<sup>2</sup>, waar reeds een woning aanwezig is, is een bijkomende woongelegenheden toegelaten met een maximale bebouwde grondoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. In tuingedeelten (kadastrale percelen of deelzones) zonder bestaande woning, groter dan 2.500m<sup>2</sup> is een bijkomende woongelegenheden toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

De vormgeving van de bebouwing moet getuigen van aandacht voor de ritmering en de gevelstructuur van het gebouw en van de straatwand en mag de kwaliteit van de omgevende architectuur en het beeldbepalend karakter van de tuin niet nadelig beïnvloeden. De bouwmaterialen dienen het sfeerbeeld van de omgeving te ondersteunen.

Alle gevelvlakken die vanaf de straatzijde zichtbaar zijn dienen afgewerkt te worden als voorgevel.

Alvorens een bouwvergunning af te leveren voor eender welke vergunningsplichtige ingreep dient de gemeentelijke overheid een maand voor het verstrijken van het wettelijk termijn waarbinnen de bouwaanvraag moet afgehandeld zijn een dossier op te stellen dat voorgelegd wordt voor advies aan de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen. Uit dit dossier moet blijken welke gevolgen de ingreep op de bestaande gebouwen zal hebben. De cel Monumenten en Landschappen zal de bebouwing beoordelen op haar algemeen voorkomen, materiaalgebruik, detaillering... maar zal daarnaast, na evaluatie van de waarde van de bestaande beplanting op de voorgestelde bouwplaats, bijzondere aandacht schenken aan de inplanting binnen de bestaande tuinstructuur, o. a. naar bereikbaarheid, omgevingsaanleg, eventuele verhardingen, ... alvorens een bindend advies uit te brengen. Indien de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen binnen de wettelijk voorziene periode waarin de gemeente gebonden is om de vergunning af te leveren geen advies verstrekt, wordt het advies geacht positief te zijn.

In die gevallen waar overwogen wordt om de huidige tuinarchitectuur te wijzigen dient de eigenaar een dossier aan de gemeentelijke overheid voor te leggen waaruit blijkt dat de nieuwe tuinarchitectuur een meerwaarde inhoudt ten opzichte van de bestaande situatie. Alvorens een vergunning af te leveren dient de gemeentelijke overheid het bindend advies te vragen aan de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM West-Vlaanderen.

## **4 INPLANTINGSASPECTEN.**

### **4.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens:**

Maximum 10 m en minimum 5 m. Deze afstand kan plaatselijk tot 2 meter worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 meter, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten. De voorgevelbouwlijn van een garage moet tenminste op 6 meter van de weggrens verwijderd zijn.

Bestaande bebouwing die afwijkt van deze voorschriften kan behouden blijven.

### **4.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):**

- indien als open bebouwing opgevat: minimum 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

-indien als halfopen bebouwing opgevat: minimum 4 m (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woonegelegenheden.

### **4.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:**

Minimum 5 m. Voor bijgebouwen : zie 7.1.

### **4.4. Maximale terreinbezetting door hoofdgebouwen:**

- indien als open bebouwing opgevat: 2/3 van het perceel;
- indien als halfopen bebouwing (koppelbouw of schakelbouw) opgevat: 3/4 van het perceel.

#### **4.4.1. Deelzone met een belangrijk tuinaspect:**

- |  |  |
|--|--|
| - in tuinen groter dan 2.000 m <sup>2</sup> :              | maximaal 10 % en<br>een maximum van 350 m <sup>2</sup> |
| - in tuinen begrepen tussen 2000 en 1000 m <sup>2</sup> :  | maximaal 25 % en<br>een maximum van 300 m <sup>2</sup> |
| - in tuinen gelijk aan of kleiner dan 1000m <sup>2</sup> : | maximaal 40 % en<br>een maximum van 250 m <sup>2</sup> |

## 5 NUMERIEKE BEPALINGEN.

### 5.1. Maximale bouwdiepte:

- gelijkvloers: 20 m;
- verdieping 15 m vanaf de voorgestelde voorgevelbouwlijn voor open bebouwing.
- verdieping 12 m vanaf de voorgestelde voorgevelbouwlijn voor koppelbouw.

### 5.2. Bouwhoogtebepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: 2
- maximum nokhoogte: 6 m boven de kroonlijsthoogte.

### 5.3. Dakvorm:

Vrij op voorwaarde dat de vereiste harmonie wordt bewerkstelligd t.a.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

### 5.4. Deelzone voor beeldbepalende en beeldondersteunende gebouwen

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen vaste en variabele grenzen. Het beeldbepalend of beeldondersteunend karakter is vastgelegd door een vaste bouwlijn; een uitbreiding van de gebouwen ter hoogte van de vaste bouwlijn is niet toegelaten. Ter hoogte van de variabele bouwlijn is een uitbreiding van de gebouwen ten belope van 25 % van het bouwvolume toegestaan. Met betrekking tot de dakvormen zijn de respectievelijke voorschriften 3.4 of 3.5 van toepassing.

## 6 AFSLUITINGEN:

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog toegelaten.
- 2) Op de overige perceelgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximaal 2,00 m. toegelaten.
- 3) afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn niet verplicht.

### 6.1. Deelzone met beeldbepalende gebouwen.

Bestaande smeedijzeren afsluitingen moeten behouden blijven. De afsluitingen maken integrerend deel uit van de omgeving van de beeldbepalende of beeldondersteunende gebouwen. In die zin valt elke wijziging aan het uitzicht of het voorkomen onder de voorschriften van de respectievelijke zone (inclusief bindend advies Monumenten en Landschappen)..

## 7 NIET-BEBOUWDE DELEN VAN HET PERCEELSDEEL

### 7.1. Bijgebouwen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceeldelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceeldelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> i.v.m. voor het wonen, zijnde niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden

gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelafstanden:

- hetzij 1 m;
- hetzij 0 m, wanneer op het aanpalend perceel een bijgebouw bestaat op de kavelgrens; de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht.
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten.

Materiaalgebruik in deelzones met beeldbepalende of beeldondersteunende gebouwen: Indien aansluitend aan het hoofdgebouw kan hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht worden gesteld. Bijgebouwen mogen door hun volume, inplanting, materiaalgebruik en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de waarde en uitstraling van het hoofdgebouw.

Voorname beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 meter voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

## **7.2. Carports**

Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw;
- een carportconstructie wordt slechts toegelaten voorzover ruimtelijk verantwoord;
- plaatsing tot op 1 m van de perceelgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting bestaat;
- bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de bouwlijn van de woning;
- maximum oppervlakte 21 m<sup>2</sup>;
- maximum hoogte 3 m;
- enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.



## **ZONE 4: POTENTIËLE INBREIDINGSZONE.**

### **1 OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2 BESTEMMINGSASPECTEN.**

#### **2.1. Bestemmingsomschrijving:**

##### **Zone 4A:**

zone voor wonen in vrijstaande bebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoning-bestemming (vanaf 3 gezinnen).

Bestaande activiteiten kunnen behouden blijven tot de stopzetting van de activiteit.

##### **Zone 4B:**

Ofwel krijgen de bestaande gebouwen een nieuwe bestemming met uitsluiting van ambachtelijke en industriële bedrijvigheid,

Ofwel worden de bestaande gebouwen vervangen door de bestemming wonen in vrijstaande bebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoning-bestemming (vanaf 3 gezinnen).

### **3 AANSNIJDINGSVOORWAARDEN.**

Omtrent deze zone geldt een absoluut bouwverbod tot wanneer voor het geheel van de zone een verkavelingsaanvraag of een globale bouwaanvraag of een globaal inrichtingsplan is ingediend en volgens de principes zoals hierna bepaald;

na goedkeuring van voornoemd globaal verkavelingsontwerp of globale bouwaanvraag of globaal inrichtingsplan is de uitvoering ervan toegelaten.

### **4 ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN, DIMENSIONERINGEN QUA TERREIN EN BEZETTING, DIMENSIONERINGEN CONSTRUCTIES EN VORMGEVING, AFSLUITINGEN**

#### **4.1. Deelzone 4A (aan de Tramweg)**

De voorschriften van zone 2 en / of 3 zijn van toepassing.

Hiernavolgende principes dienen in deze zone in acht genomen:

- ten opzichte van de Tramweg dient een bouwvrije strook van 5,00 meter gerespecteerd, bedoeld als voortuin of zijtuin, aan te leggen met graspartijen of bodembedekkers en laagstammig groen en met een verharding beperkt tot één derde van de strook, afsluitingen zijn toegestaan;

- er dient een minimale dichtheid bereikt van 15 woongelegenheden per ha;
- de inwendige wegenis dient naar aanleiding van de verkavelingaanvraag of van de globale bouwaanvraag of van het globale inrichtingsplan voorgesteld;
- daarenboven dient een groen plein geconcipeerd van minimaal 400 m<sup>2</sup>.

#### **4.2. Deelzone 4B (aan de Waterboordstraat)**

Indien het gebouw behouden blijft, mag de nieuwe bestemming geen ambachtelijke noch industriële activiteit inhouden.

Indien het gebouw vervangen wordt zijn de voorschriften van zone 2 en / of 3 zijn van toepassing.

Hierbij dient volgend gabariet gerespecteerd:

- achteruitbouwzone ten opzichte van de rooilijn van de Waterboorstraat: 3,00 meter, aan te leggen met graspartijen of bodembedekkers en laagstammig groen en met een verharding beperkt tot één derde van de strook, afsluitingen zijn toegestaan;

- plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

- \* op het gelijkvloers:                    minimaal 3 meter;
- \* op de verdiepingen:                    minimaal 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn;

### **5 BUFFERZONE.**

Ingeval van het behoud van de bestaande bedrijven in deze zone dient een bufferzone van tenminste 3 meter aangelegd onder de vorm van dicht aaneengesloten hoog- en laagstammig groen tussen de bedrijfsgebouwen en de perceelsgrens met de nieuw op te richten woningen.

---

## **ZONE 5:        ZONE VOOR                   GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.**

### **1        OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2        BESTEMMINGSASPECTEN.**

#### **2.1.    Bestemmingsomschrijving:**

zone voor openbare voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen.

### **3        ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN.**

Het parament dient overwegend uitgevoerd in verzorgde baksteen en bijbehorend verzorgd schrijnwerk ; in functie van een architecturale meerwaarde kunnen andere hoogwaardige materialen worden toegepast, zoals glas, beton, natuursteen en andere afgeleide of innoverende producten.

### **4        DIMENSIONERING QUA TERREIN EN BEZETTING.**

De gebouwen mogen de draagkracht en de kleinschaligheid van de omgeving niet overschrijden.

#### **4.1.    Groenvoorzieningen.**

De aanplantingen rond de gemeenschapsvoorzieningen worden voorzien van groen (beplanting en/of gras). Maximale verharding van 30 %.

### **5        DIMENSIONERING VAN CONSTRUCTIES EN VORMGEVING.**

Behoudens de bestaande toestand die kan behouden blijven is het maximaal aantal bouwlagen : 2 te weten met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.

Dakvolume : hellende daken met vlakken met een helling van minimum 25 ° en maximum 45 ° t.o.v. het horizontale vlak of platte daken.

---

## **6 DEELZONE MET EEN ASTERIX (\*)**

In deze deelzone is bebouwing uitgesloten.

Inrichting:

De deelzone mag worden verhard met waterdoorlaatbare materialen en dient omzoomd met een aaneengesloten streekeigen haag met een hoogte van minimum 1,20 meter.

De ontsluiting van de deelzone gebeurt via de zones 12 en 1 (publiek domein) en via zone 5 (ontsluitingsweg schooldomein).

---

## **ZONE 6:        ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET NABESTEMMING WONEN**

### **1        OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2        BESTEMMINGASPECTEN.**

#### **2.1.    Bestemmingsomschrijving:**

In deze zone kan de huidige activiteit (landbouw) behouden blijven tot de stopzetting van het bedrijf.

Daarna zijn er twee mogelijkheden:

enerzijds kan de gemeentelijke overheid de potenties die de oude hoevegebouwen bieden benutten voor gemeenschapsvoorzieningen;

anderzijds kan de gemeentelijke overheid de aangrenzende inbreidingszone uitbreiden.

### **3        OVERIGE VOORSCHRIFTEN.**

Tot uitdoving van de huidige bestemming dient de bestaande toestand behouden te blijven.

In beide onderstaande nabestemmingen dienen de bestaande gebouwen in hun algemeen voorkomen en uitzicht te worden bewaard.

Indien de gemeentelijke overheid kiest voor de gemeenschapsfunctie moet er een inrichtingsplan opgemaakt worden voor gans de zone. Daarbij dient gestreefd te worden naar het integreren van de oude hoevegebouwen in het nieuwe ontwerp. Na goedkeuring van voornoemd inrichtingsplan is de uitvoering ervan in fasen toegelaten.

Indien de gemeentelijke overheid kiest voor inbreiding met woningen, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de volledige zone gelden de voorschriften van zone 4: Potentiële inbreidingszone en moet voor de betrokken (deel) zone een inrichtingsplan worden opgemaakt dat aansluit op het inrichtingsplan van zone 4.

## **ZONE 7:       ZONE VOOR DETAILHANDEL, DIENSTEN EN HORECA .**

### **1       OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2       BESTEMMINGASPECTEN.**

#### **2.1.   Hoofdbestemming:**

Detailhandel met inbegrip van diensten en horeca.

Met detailhandel wordt bedoeld de verkoop van goederen en diensten.

Het bewerken van producten is uitgesloten. Voor reeds bestaande productverwerkende activiteiten wordt een uitzondering gemaakt tot aan de stopzetting van de activiteit. Dancings en tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

#### **2.2.   Nevenbestemming:**

woongelegenheden op de verdieping.

#### **2.3.   Alternatieve bestemming:**

Wanneer de hoofdbestemming niet wordt gerealiseerd geldt als alternatieve bestemming: zone voor gesloten bebouwing en zijn de voorschriften van zone 2 van toepassing.

### **3       VOORSCHRIFTEN BIJ DE HOOFDBESTEMMING**

#### **3.1.   Terreinbezetting**

Een terreinbezetting van 100 % is toegelaten bij realisatie van de hoofdbestemming.

#### **3.2.   Plaatsing t.o.v. de voorkavelgrens:**

op de rooilijn of in voorkomend geval op de zonegrens met zone 8.

#### **3.3.   Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):**

Op de zijkavelgrens(zen).

Wanneer een vrije zijstrook wordt gerespecteerd: 3 meter uit de zijkavelgrens.

#### **3.4.   Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:**

-op het gelijkvloers: 0,00 meter;

-op de verdiepingen: minimaal 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn; waar de bestaande perceelsdiepte dit niet toelaat gelden de plaatsing en de kroonlijsthoogte van het bestaande gebouw als uiterste grenzen.

**3.5. Maximale bouwdiepten:**

- gelijkvloers: de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij.
- verdiepingen: maximaal 12 m vanaf de voorgestelde voorgevelbouwlijn.

**3.6. Bouwhoogtebepalingen:**

- maximum 2 bouwlagen ;
- maximale kroonlijsthoogte: 7 meter;
- maximale nokhoogte: 6 m boven de kroonlijsthoogte.

**3.7. Dakvorm**

overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

**3.8. Afsluitingen.**

Afsluitingen zijn verplicht op de niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen, onder de vorm van bakstenen muren of levende hagen, ondersteund door draad. Hoogte maximum 2,00 meter.

---

## **ZONE 8: BOUWVRIJE ZONE.**

### **1 OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2 BESTEMMINGSASPECTEN.**

De bouwvrije zones, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel zijn bedoeld als voortuinstroken met beplanting en/of gras.

### **3 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.**

Maximaal 30 % van deze zones mogen verhard worden.

### **4 AFSLUITINGEN**

Afsluitingen zijn niet verplicht.

#### **Smeedijzeren afsluitingen**

Bestaande smeedijzeren afsluitingen dienen behouden te blijven. De afsluitingen maken integrerend deel uit van de omgeving van de beeldbepalende of beeldondersteunende gebouwen. In die zin valt elke wijziging aan het uitzicht of het voorkomen onder de voorschriften van de respectievelijke zone.



---

## **ZONE 9:      ZONE VOOR PRIVATE TUINEN.**

### **1      OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2      BESTEMMINGSASPECTEN.**

Zone voor private tuinen..

### **3      INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.**

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting en kleinschalige verhardingen .

In deze zone is een beperkte bebouwing toegelaten tot 10 % van de tuinoppervlakte voor bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, ruïnes, wandelpaden, e.d.) met maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 45° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen geldt volgende bouwvrije perceelafstanden: 5 meter.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen: vrij

## **ZONE 10: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN.**

### **1 OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE.**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende;

### **2 BESTEMMING.**

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, openbaar groen en pleinen; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m<sup>2</sup>.

### **3 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.**

De inrichting van de wegen dient prioritair gericht te zijn op verkeersremmende maatregelen die de rustige sfeer van deze landelijke dorpskern ondersteunen.

#### **3.1. Wegenis in dorpsgezicht.**

Een deel van de wegenis behoort tot het dorpsgezicht .

Op deze delen van de weg gelden de specifieke voorschriften van zone 1: zone voor openbare monumenten.

De aanleg van deze wegenis dient eenvoudig, de gebruikte materialen dienen duurzaam en kleinschalig en de kleuren dienen harmonieus met de omgeving te zijn.

Binnen het dorpsgezicht geldt het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stadsgezichten van 17 november 1993 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 maart 1994.

#### **3.2. Openbare nutsgebouwen.**

Deze dienen beperkt te blijven in oppervlakte tot maximaal 30 m<sup>2</sup>

De kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 5 meter. De dakoplossing is vrij.

# **ZONE 11: ZONE VOOR OPENBAAR PARK EN DAGRECREATIEVE VOORZIENINGEN.**

## **1 OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

## **2 BESTEMMINGSASPECTEN**

### **2.1 Bestemmingsomschrijving:**

Zone voor openbaar park en dagrecreatieve voorzieningen.

### **2.2 Hoofdbestemming:**

80 % parkaanleg onder de vorm van groenaanleg en wandelpaden, met inbegrip van straatmeubilair, fietsparkeerplaats en openbare verlichting.

### **2.3 Nevenbestemming:**

20 % van de oppervlakte mag worden benut voor dagrecreatieve voorzieningen.

## **3 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

### **3.1 Parkaanleg**

Parkaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplantingen en wandelpaden aan te leggen met kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Bij de aanplanting van hoogstammig groen dient rekening gehouden met de Gemeenschappelijke bepalingen en definities, meer bepaald punt 8. De verhardingen voor wandelpaden dienen te worden beperkt tot 10 % van de oppervlakte voorbehouden voor parkaanleg.

### **3.2 Dagrecreatieve voorzieningen**

Aan te leggen onder de vorm van speelterreinen, met inbegrip van speeltuigen en constructies in functie van de recreatie, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen, openbare verlichting en dergelijke meer. Verhardingen: maximaal 35 % van de oppervlakte voorbehouden voor dagrecreatieve voorzieningen.

#### **4 DIMENSIONERING BEBOUWING**

In het kader van dagrecreatieve voorzieningen is bebouwing toegelaten met een terreinbezetting van maximum 250 m<sup>2</sup>, een kroonlijsthoogte van maximum 3 meter en een nokhoogte van maximum 6 meter ten opzichte van het aanzetpeil van de inkomdorpel. De bebouwing dient uitgevoerd in duurzame materialen die esthetisch verantwoord zijn.

---

## **ZONE 12: ZONE VOOR OPENBARE VOETWEGEN**

### **1 OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2 BESTEMMING**

Zone voor openbare voetwegen

### **3 INRICHTING**

De te gebruiken verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.

---

## **ZONE 13: ZONE VOOR OPENBARE PARKING**

### **1 OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: zie legende.

### **2 BESTEMMING**

Zone voor openbare parking en toegangsweg , openbaar groen en pleinfunctie.  
Een kleinschalig nutsgebouw is toegelaten.

### **3 INRICHTING**

De inrichting is vrij.

#### **Openbare nutsgebouwen.**

Deze dienen beperkt te blijven in oppervlakte tot maximaal 30 m<sup>2</sup>

De kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 5 meter. De dakoplossing is vrij.