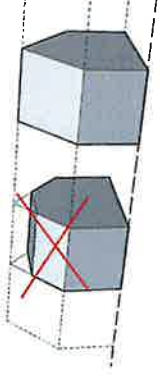




# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERDEREND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 begrippen</b></p> <p><b>1.1 aanbouw</b> De gelijkvloerse bouwlaag palend achteraan het hoofdgebouw.</p> <p><b>1.2 afgeplat dak</b> Dak met hellende zijden en bovenop een plat [horizontaal] gedeelte.</p> <p><b>1.3 algemene inrichtingsstudie</b> Is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor een gebied. De inrichtingsstudie dient informatie te verschaffen over: de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, alsook naar het gebruik en voorkomen; de effecten en de beoogde inrichting en kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.</p> <p><b>1.4 bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• open bebouwing: bebouwingwijze met 4 vrije gevels voor het hoofdgebouw</li><li>• half-open bebouwing: bebouwingwijze met 3 vrije gevels voor het hoofdgebouw en één gemene muur of wachtgevel</li><li>• gesloten / geschakelde bebouwing: bebouwingwijze waarbij het hoofdgebouw 2 gemene muren of wachtgevels of een combinatie van beide heeft.</li></ul> <p><b>1.5 bebouwingspercentage</b> Is de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen [hoofden en bijgebouwen] op één perceel [of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen] t.o.v. de totale oppervlakte van</p>	 <p>Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota.</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend.</p> <p><b>1.6 bestemming</b> De bestemming houdt in dat voorschriften worden opgemaakt over het al dan niet toegelaten zijn van bepaalde functies en activiteiten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nevenbestemming [voor zover niet anders vermeld in de specifieke zonevoorschriften] is steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.</li></ul>	
<p><b>1.7 bezettingspercentage</b> Is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing [footprint] met inbegrip van de aanbouwen, bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.</p>	Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding.
<p><b>1.8 bijgebouw</b> Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw [=aanbouw] of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene [hoofd]bestemming in onder te brengen.</p>	[Losstaande] bijgebouwen zijn constructies die zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd kunnen worden, vb. tuinhuisje, carport, serre,...
<p><b>1.9 bouwdiepte</b> De diepte van het hoofdgebouw en aanbouw tussen het uiterste buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de uiterste achtergevel.</p>	
<p><b>1.10 bouwhoogte</b> De totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het peil gelijkvloers, met uitzondering van onder-</p>	

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>geschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, ventilatiepijpen, antennes, zonnepanelen, liftkokers, ...</p> <p><b>1.11 bouwlaag</b> Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en de zolder.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• onderdakse bouwlaag: bouwlaag in het dak. De bouwlaag die deels boven, deels onder de kroonlijst zit, wordt beschouwd als onderdakse bouwlaag.</li></ul> <p><b>1.12 bouwlijn</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• voorbouwlijn: bouwlijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel ligt.</li><li>• achterbouwlijn: uiterste bouwlijn van de bebouwing van het hoofdgebouw</li></ul> <p><b>1.13 bouwvolume</b> Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkelderingsring onder het maaiveld.</p> <p><b>1.14 bruto vloeroppervlakte</b> Som van alle vloeroppervlaktes van alle bouwlagen binnen een gebouw, gemeten van buitenkant gevelmuur tot buitenkant gevelmuur.</p>	<p>Hiermee wordt het bouwvolume bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 2° VCRO.</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERDERENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.15 dakkapel</b> Uitspringend raam met dak dat het dakvlak onderbreekt.</p> <p><b>1.16 dakterras</b> Toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw [of een deel ervan] dat is aangelegd als een terras.</p> <p><b>1.17 dorpel</b> Wordt gelijkgesteld aan het niveau van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p><b>1.18 ééngewoning</b> Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p><b>1.19 fietsstaplaats</b> Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is voor het stallen van één fiets.</p> <p><b>1.20 gabarit</b> Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten.</p> <p><b>1.21 gebouw</b> Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p><b>1.22 gelijkvloers</b> Onderste bouwlaag van een gebouw, waarbij de vloer bepaald wordt door de dorpel van het gebouw.</p>	<p>Technische elementen: installaties of zelfstandige onderdelen ervan die zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw, zoals HVAC [heating, ventilation, air-conditioning], liften, ...</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
<p><b>1.23 gevel</b> Buitenmuur van een gebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zijgevel: buitenmuur van een gebouw gericht naar de zijdelingse perceelsgrens</li></ul> <p><b>1.24 gevelvlak</b> Buitenzijde van de gevel, uitbouwen buiten beschouwing gelaten, die minstens 2/3 uitmaakt van het geheel.</p> <p><b>1.25 groenvoorzieningen</b> Alle niet-verharde oppervlakten en waterdoorlatende oppervlakten, al dan niet voorzien van beplantingen.</p> <p><b>1.26 groendak</b> Dak dat voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.</p> <p><b>1.27 herbouwen</b> Een constructie volledig afbreken, of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p> <p><b>1.28 hoofdgebouw</b> Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Hiermee wordt herbouwen bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 6° VCRO.</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1.29 hoofdzakelijk vergund

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft
- overige constructies: ten minste 90% van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

#### 1.30 insprong

Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

#### 1.31 kelder

Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

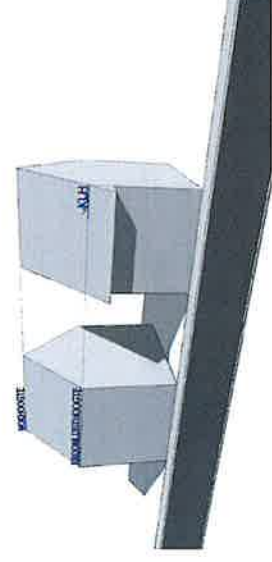
#### 1.32 kroonlijst

De snijlijn van het gevelvlak en van de bovenzijde van het dakvlak.

#### 1.33 kroonlijsthoogte

De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van het [dominante] gevelvlak en het dakvlak. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte. Bij platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.

Hiermee wordt hoofdzakelijk vergund bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 2° VCRO.



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERDREND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.34 maaiveld</b> Het afgewerkte bouwterrein langs de straatzijde of toegangsweg.</p> <p><b>1.35 meergezinswoning</b> Gebouw voor de huisvesting van meerdere gezinnen en/of alleenstaanden, waarbij elke wooneenheid wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• duplexgebouw: wooneenheid binnen een meergezinsgebouw onderverdeeld in 2 bouwlagen</li></ul> <p><b>1.36 nok</b> Is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p><b>1.37 nokhoogte</b> De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.</p> <p><b>1.38 omgeving</b> Beperkt tot 50m van de uiterste perceelsgrenzen.</p> <p><b>1.39 onderhoudswerken</b> Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een bouwwerk voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van verweerde materialen of onderdelen.</p> <p><b>1.40 openbaar domein</b> Het geheel van openbare ruimten die voor het publiek toegankelijk zijn, soms onder bepaalde voorwaarden, zoals het openbaar groen, verkeersinfrastructuur en pleinen.</p>	<p>Hiermee worden onderhoudswerken bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 12° VCRO.</p>



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERDRENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.41 overdruk</b> Aanduiding boven de [hoofd]bestemmingen die betrekking heeft op de inrichting van bepaalde gebieden en/of bijkomende gegevens verschaft over de toepasbaarheid van bijzondere bepalingen in de met overdruk aangeduide gebieden.</p> <p><b>1.42 overstek</b> Bouwdeel dat vooruitsteekt t.o.v. het eronder gelegen deel.</p> <p><b>1.43 parkeerplaats</b> Een ruimte waar één auto kan worden geparkeerd binnen de private eigendom met een minimum oppervlakte van 12 m<sup>2</sup> en een minimum breedte van 2,5 m.</p> <p><b>1.44 perceel</b> Een kadastraal gekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.</p> <p><b>1.45 perceelsgrens</b> De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zijdelingse perceelsgrens: de kadastrale grens tussen 2 percelen, haaks op de voorliggende weg</li><li>• achterste perceelsgrens: de kadastrale grens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn.</li></ul> <p><b>1.46 publieke ruimte</b> Plaats die vrij toegankelijk is voor het publiek.</p> <p><b>1.47 reca</b> De activiteiten van restaurants en cafés.</p>	<p>Voor het publiek toegankelijke ruimte, ongeacht het eigendomsstatuut. Een publieke ruimte impliceert dus niet dat deze ruimte per definitie overheidseigendom is.</p> <p>Horeca: de activiteiten van hotels, restaurants en cafés.</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
<p><b>1.48 rooilijn</b> Huidige of toekomstige scheidinglijn/grens tussen openbaar en privaat domein.</p> <p><b>1.49 socio-culturele activiteiten</b> Activiteiten die een culturele waarde of cultureel onderwerp hebben en tegelijkertijd als activiteit een sociale functie hebben, zoals bv. muziekfestivals.</p> <p><b>1.50 tijdelijke constructie</b> Een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals tentzeil,... dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken.</p> <p><b>1.51 tuinzone</b> De oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectief bebouwde oppervlakte [bovengronds].</p> <p><b>1.52 uitbouw</b> Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreek vanuit het gebouw toegankelijk is. Een uitbouw kan open zijn [balkons] of gesloten [loggia's, erkers].</p> <p><b>1.53 uitbreiden</b> Vergroten van een bestaande constructie, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering.</p> <p><b>1.54 verbouwen</b> Het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden blijven.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Hiermee wordt verbouwen bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 12° VCRO.</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.55 verharding</b> Behandeling waarbij de niet verharde bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik [weg, pad, terras, parking] door middel van verhardingsmaterialen [bijvoorbeeld betonstraatstenen, kasseien, beton, steenslag, betongrasdallen, asfalt en dolomiet] en die mogelijks de wa-terdoorlaatbaarheid ervan beperkt.</p> <p><b>1.56 vergund geacht</b> Opgericht voor de wet op stedenbouw van 1962 van kracht werd. Daarnaast is er het vermoeden van vergunning voor gebouwen en constructies die opgericht werden na de wet op de stedenbouw, maar vóór de inwerkingtreding van het gewestplan, voor zover deze die niet door overtreding werden opgericht.</p> <p><b>1.57 voorgevel</b> Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.</p> <p><b>1.58 voortuinstrook</b> De bouwrijze strook tussen voorgevel en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt.</p> <p><b>1.59 wachtgevel</b> Gebruikelijk een blinde muur [zonder openingen] die wordt opgetrokken op de scheidslijn van een perceel met de bedoeling er in de toekomst een belendende bebouwing tegenaan te bouwen.</p> <p><b>1.60 wadi</b> Systeem van open grachten voor de opvang van hemelwater, WADI staat voor waterafvoer door infiltratie.</p>	

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.61 waterdoorlatende verharding</b> Zoals bv. kasseien met open voeg, grasbetontegels, betontstraatstenen geplaatst met open drainagevoeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatsteen, houtspaanders, ...</p> <p><b>1.62 woongelegenheid</b> Een [gedeelte van een] gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p><b>1.63 zijtuinstrook</b> gelegen tussen zijdelingse gevel en perceelsgrens.</p> <p><b>1.64 meergeneratiewoning / zorgwoning</b> Een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,</li><li>• de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,</li><li>• de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,</li><li>• de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li></ul> <p>Ondermeer het zorgwonen kan binnen zo'n meergeneratiewoning plaatsvinden. Ook het [tijdelijk] inwonen van [klein]kinderen in de ouderlijke woning kan binnen een meergeneratiewoning</p>	

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	
toelichting en visie	
<b>VERORDENEND</b> stedenbouwkundige voorschriften	
<b>2 algemene bepalingen</b>	
<b>2.1 gebiedsaanduiding</b> De categorie van gebiedsaanduiding waaronder een bepaalde zone ressorteert, wordt per artikel weergegeven.	Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen
<b>2.2 ruimtelijke kwaliteit</b> De ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening dient ten allen tijde gegarandeerd te worden. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.	Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.
<b>2.3 bestaande gebouwen en constructies</b> Gebouwen en constructies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen wat betreft numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen mag een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingwerken zijn toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden. Vergunningsplichtige verbouwingen die afwijken van de voorschriften van dit RUP, zijn niet toegestaan.	<u>Hoofdzakelijk vergund</u> : een stedenbouwkundige vergunningstoestand zoals bedoeld in art. 4.1.1, 7° VCRO. <u>Numerieke voorschriften</u> : inplanting, bezetting, gabarit, bouwhoogte, bouwdiepte, ... <u>Herbouwen</u> : zoals bedoeld in art. 4.1.1, 6° VCRO. <u>Verbouwen</u> : zoals bedoeld in art. 4.1.1, 12° VCRO.
<b>2.4 bestaande functies</b> Bestaande functies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere bestemming voor ogen heeft, mogen behouden blijven. Wanneer deze functies verdwijnen, bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor functiewijziging, moeten de bestemmingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.	

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	
toelichting en visie	
<p><b>2.5 werken, gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</b></p> <p>In alle zones voorzien in dit plan zijn werken, constructies of gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen, mits de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan het normale gebruik van de betreffende bestemmingszone. Werken in het kader van de inrichting van het openbaar domein primair op de bestemmingszone.</p>	<p>Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken, constructies of gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. Bij deze werken dient de van toepassing zijnde regelgeving gerespecteerd te worden.</p> <p><u>Werken/constructies/gebouwen</u>: openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, bushaltes, ...</p> <p><u>Milieutechnische ingrepen</u>: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.</p> <p><u>Bouwkenmerken</u>: inplanting, gabarit, materiaalgebruik,...</p>
<p><b>2.6 ondergrondse transportleidingen</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, exploitatie en de wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>Ingrepen in de omgeving van de leidingen mogen enkel gebeuren mits voorafgaande toelating en onder de voorwaarden van de behorende instantie[s].</p>	<p>Het betreft de bestaande ondergrondse TMVW-leiding.</p> <p>Aanhorigheden van een transportleiding zijn de constructies die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. Deze kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
<p><b>2.7 integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p> <p>Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones</p> <p>- bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verhardende zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding</p>	<p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening[en] ter zake. Overweven van baangrachten, ten behoeve van ontsluiting van percelen, dient conform de Provinciale Verordening Baangrachten [MB 23 juli 2008] te gebeuren.</p> <p>In alle zones is het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke [esthetische] meerwaarde.</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.

#### 2.8 ondergrondse constructies

Wanneer ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de effecten op de grondwaterstroming en dienen de nodige maatregelen te worden getroffen om verstoring tegen te gaan of tot een minimum te beperken.

#### 2.9 bouwhoogte en referentiepeil

De hoogte van de gebouwen wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel met het dakvlak [= kroonlijsthoogte].

#### 2.10 Seveso-inrichtingen

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3§1 1° lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.

#### 2.11 beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen

Beschermde gebouwen . dorpsgezichten en landschappen kunnen afwijken van de bestemming zoals voorzien binnen de bestemmingszone waarin ze liggen. Deze gebouwen kunnen een andere bestemming krijgen voor zover deze nieuwe bestemming bijdraagt tot het behoud, de revitalisering en/of de opwaardering van het monument. De nieuwe bestemming moet evenwel in harmonie kunnen functioneren met de omgeving.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het referentiepeil is het peil van het openbaar domein op de rooilijn. In geval het openbaar domein hellend is, of het gebouw niet op de rooilijn staat, kan de vergunningverlenende overheid het referentiepeil bepalen in functie van de goede ruimtelijke ordening.

In functie van de specificiteit van een beschermd gebouw of dorpsgezicht kan het wenselijk zijn een functie toe te kennen die niet voorzien is in de voorschriften van de bestemmingszone en die ook niet behoort tot de doelstellingen van de bestemmingszone. In deze gevallen gebeurt een afweging tussen de functie, de omgeving en de doelstelling om het beschermd gebouw te revitaliseren.

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERDREND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.12 specifieke bepalingen omtrent het geselecteerde waarde- vol patrimonium</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als <b>'te behouden erfgoed'</b>, symbolisch aangeduid met ● aanduiding, zijn de volgende bepalingen van toepassing:<ul style="list-style-type: none"><li>• deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentiek karakter gerespecteerd dient te worden.</li><li>• uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.</li></ul></li><li>• voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als <b>'gebouw met erfgoedwaarde'</b>, symbolisch aangeduid met ■ aanduiding, zijn de volgende bepalingen van toepassing:<ul style="list-style-type: none"><li>• deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen.</li><li>• bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet aan de aanvraag een motievennota worden toegevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Deze motievennota geeft inzicht in:<ul style="list-style-type: none"><li>• de manier waarop wordt omgegaan met de erfgoedwaarde;</li><li>• de wijzigingen die gebeuren aan het pand en de impact die ze hebben op het straatbeeld</li></ul></li></ul></li></ul>	<p>De aanduiding op de plannen stemt overeen met de toestand bij de goedkeuring van het plan en houdt geen rekening met toekomstige wijzigingen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p>  <p>Geijkwaardige architecturale kwaliteit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.</p>



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als **'te behouden dorpslandschap / beeldbepalend erfgoed'**, symbolisch aangeduid met ▲ aanduiding, zijn volgende bepalingen van toepassing:
  - de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw moet in harmonie blijven met het referentiegeheel, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
  - het samenvoegen van percelen om grotere bouwvolumes te creëren is toegelaten, mits rekening te houden met de kenmerken en uiterlijke verschijningsvorm waarbij specifieke aandacht uitgaat naar de gevelritmering.

#### 2.13 algemene inrichtingsstudie i.f.v. overdruk 'bedrijvigheid'

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning i.k.v. de lokale bedrijvigheid, dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.  
De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de bedrijfspercelen in eigendom van de aanvrager weer te geven.

In het bijzonder dienen de maatregelen naar:

- de waterbeheersing;
- de milieutechnische maatregelen;
- de visuele integratie van het bedrijf in zijn omgeving;
- een gedetailleerde aanplantingsstudie;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de publiciteitsvoorzieningen;
- de parkeervoorzieningen;
- de ontsluitingen [in-/uitritten] op de openbare weg;

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het referentiegeheel / referentiebeeld bestaat uit de gebouwen waarbij een harmonische samenhang merkbaar is en welke sterk beeldbepalend zijn voor het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving. Het gebruik van de ter plekke gewonnen klei voor de gebakken baksteen bepaalt in belangrijke mate het uitzicht van de dorpskern; kerk, school, pastorie, klooster en de huizen rond de kerk zijn hierin opgetrokken.

Onder uiterlijke verschijningsvorm / kenmerken kan o.a. het volgende worden begrepen: de positie van het gebouw, de voorgevelbouwlijn, het bouwvolume met een bouwhoogte van twee bouwlagen onder een zadeldak, met een op gelijke hoogte, doorlopende kroonlijst, de nok parallel aan de rooilijn, het gebruik van gebakken roodbruine baksteen door ter plekke gewonnen klei, de geveldetailering met een verticale ritmering door aanwezigheid van traveeën, relatief kleinschalige raampartijen en blindvensters op de verdieping, de winkel- en cafépuilen met etalage / raampartijen die in het straatbeeld aanwezig zijn, het ontbreken van dakuitbouwen en het ontbreken van uitbouwen in het voorgevelvlak.

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven.</li></ul> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning i.k.v. de lokale bedrijvigheid binnen deze deelzone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li><li>• de schaal en de ruimtelijke impact van de activiteiten in de omgeving;</li><li>• de te verwachten invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers is beperkt;</li><li>• er is geen negatieve impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid te verwachten;</li><li>• zuinig en compact ruimtegebruik;</li><li>• voorziene parkeerplaatsen;</li><li>• kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;</li><li>• landschappelijke inkleding met streekeigen groenvoorziening;</li><li>• waterbeheersing</li></ul>	<p>Zie lijst streekeigen beplanting</p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2.14 op te heffen verkavelingen

#### op te heffen verkavelingen

Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en latere wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

volgnr.	nr. gemeente	goedkeuringsdatum
1	VK/70/7	12/02/1971
2	VK/123/2003	15/01/2004
3	VK/125/2003	15/01/2004
4	VK/1/82	30/03/1982
5	VK/1968/0002	04/10/1968
6	VK/144/2007	10/01/2008
7	VK/114/2002	18/07/2002

#### 2.15 streekeigen soorten

Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen soorten of waar een landschappelijke inkleeding, groenbuffer dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten.

#### streekeigen soorten [voor de zandstreek - zandleemstreek]

Als spijtaire bomen / struiken: Beuk, Zomereik, Zwarte els, Haagbeuk, Hazelaar, Hulst, Tammekas-tanje, Wilde lijsterbes, Winterlinde, Zomerlinde, Eénstijlige meidoorn, Mispel, Fladderolm, Taxus [niet in boscontext], Gewone vlier, Boswilg, Kraakwilg, Schietwilg, Ratelpopulier, Canadapopulier - enkel oude variëteiten zoals Serotina, Robusta, Marilandica, Regenerata, Blauwe van Veurne, Blauwe van Eksaarde, Zwarte moerbeï en Hollandse linde [enkel in tuin/park en urbane context].  
Als knotbomen: Zomereik, Zwarte els, Gewone es, Haagbeuk, Winterlinde, Zomerlinde, Hollandse linde [als cultureel element - gekandelaard], Kraakwilg, Schietwilg, Canadapopulier - enkel oude variëteiten [zie hoger].

Bomenrijen: Beuk, Zomereik, Gewone es, Winterlinde, Zomerlinde, Fladderolm, Ratelpopulier, Canadapopulier - enkel oude variëteiten [zie hoger]

Houtkanten: Ruwe berk, Zachte berk, Beuk, Zomereik, Zwarte els, Gewone es, Gelderse roos, Haagbeuk, Hazelaar, Hulst, Wilde kamperfoelie, Wilde lijsterbes, Eénstijlige meidoorn, Heesterpruim, Kroosjespruim, Heggenroos, Hondstroos, Sleetdoorn, Vuilboom, Boswilg, Grauwe wilg, Kraakwilg, Schietwilg, Ratelpopulier.

Hagen: Beuk, Haagbeuk, Wilde liguster [in cultuurcontext], Mispel, Taxus.

## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor residentieel wonen met bijbehorende uitrustingen, voor bestaande agrarische bedrijfszetels, voor groene ruimten, voor kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfunctie categorie "vakantiewoning" en voor socioculturele voorzieningen.

Volgende woonvormen zijn toegelaten:

- ééngezinswoningen,
- meergeneratiewoningen.

Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Het splitsen van kavels is toegelaten.

##### 1.2 nevenbestemming

Kernondersteunende functies en activiteiten op wijkniveau zijnde kleinschalige detailhandel, diensten, kleinschalige [thuis]kantoorfuncties en kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfuncties categorie "gastenkamerexploitatie" zijn toegelaten voor zover ze op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn, ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofgebouw.

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Met wonen en de bijbehorende uitrusting wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inrit, garage, moestuin, infrastructuur voor hobbylandbouw,...

Socioculturele voorzieningen: voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een bibliotheek,...

Kleinschalige kamergelateerde toeristische logies categorie vakantiewoning: de ééngezinswoning kan ook ingevuld worden als 1 individuele vakantiewoning zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet.

Agrarische bedrijven zijn binnen de Vlare-normen toegelaten en kunnen ook uitbreiden. Het betreft het landbouwbedrijf gelegen aan de Brandstraat 121.

Het splitsen van kavels is toegelaten onder bepaalde voorwaarden, zie verder onder inrichting.

De nevenbestemmingen moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Ze moeten bovendien steeds ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De ruimtelijke draagkracht van Doornkerke is bepalend voor wat moet kunnen.

Onder kleinschalige detailhandel wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist, buurtwinkel,...

Onder diensten wordt begrepen: vrije beroepen, sociomedische dienstverlening, kinderoppas, kapsalon, schoonheidssalon, e.d.

Met kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfuncties wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorie "gastenkamerexploitatie".

## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

##### 1.3 overdruk: bedrijvigheid

In de deelzone met overdruk is tevens bedrijvigheid van lokaal belang toegelaten als hoofdbestemming. Deze bestaande vergunde bedrijvigheid kan ook bij volledige herbouw/nieuwbouw of nieuwe bedrijfsactiviteit als hoofdbestemming vergund worden. De bedrijfsactiviteiten zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Kantoren, toonzaal en verkoopsruimte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteit, is toegelaten voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

##### 1.4 overdruk: tuin met beeldbepalende waarde

Deze deelzone in overdruk is bestemd voor groenaanleg en moet als dusdanig geconserveerd, aangelegd en gehandhaafd worden. Deze deelzone dient integraal als één gehele open ruimte behouden en ingericht als tuin horende bij de woning Brandstraat nr. 95.

Het splitsen van de kavel binnen deze deelzone is niet toegelaten. Het oprichten van bijkomende bebouwing niet aansluitend op bestaand hoofdvolume, is niet toegelaten. De onbebouwde tuin dient maximaal beschermd en wanneer nodig geherwaardeerd omwille van zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarde in relatie tot het aanpalend kasteelpark en omwille van de belevingswaarde voor en vanuit de omgeving.

##### 1.5 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:

- tracé voor traag verkeer [zie art. 11]
- landschappelijke integratie dorpsrand [zie art. 13]
- dreefherstel [zie art. 14]

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het betreft het natuursteenbedrijf Christiaens. Deze deelzone wordt in overdruk aangeduid.

Een opdelen / opsplitsen van het bedrijfsgebouw / de site voor bedrijvigheid in meerdere entiteiten, is niet toegelaten.

De ruimtelijke draagkracht van Doomkerke is bepalend voor wat moet kunnen.



Abnormale hinder naar de omliggende [woon]omgeving kan ontstaan door:

- overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd
  - de schending van de privacy, indien de inijk in de omliggende tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is
  - geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen
  - mobiliteit- en parkeerverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast
- Dit houdt ondermeer in dat activiteiten zoals tank- en servicestations, transportbedrijven,... niet toegelaten zijn.



Het betreft de ruime tuin bij de villa Brandstraat nr. 95. Villa volgens de beschrijving Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed gebouwd i.o.v. de familie De Roo wellicht als conciërgewoning, horende bij het naastgelegen kasteelpark. De voortuin is van de straat afgescheiden door een ligusterhaag.

## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2 inrichting

Onverminderd bovenstaande zijn alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden. De goede ruimtelijke ordening mag daarbij op geen enkele manier geschaad worden.

Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op minimaal volgende punten:

#### 2.1 woningtypologie

Binnen de zone zijn grondgebonden woningen toegelaten onder de vorm van open en halfopen bebouwing. Minimum perceelsbreedte:

- voor open bebouwing minimum 15m.
- voor halfopen bebouwing minimum 10m.
- behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte.

#### 2.2 inplanting

• plaatsing t.a.v. de rooilijn: vrij, voor zover het straatbeeld ondersteund en versterkt wordt. Hierbij is de inplanting van de bestaande gebouwen richtinggevend.

• plaatsing t.a.v. de zijperceelsgrenzen: minimum 3,00m in geval van 1 bouwlaag en minimum 4,00m in geval van 2 bouwlagen, tenzij bij halfrijstaande bebouwing waar aan de zijde van de koppeling op de perceelsgrens moet worden gebouwd.

• deelzone voor bedrijvigheid: bij nieuwbouw of herbouw van het bedrijfsgebouw dient minimum een afstand van 5,00m t.a.v. de zijdelingse en achterste perceelsgrens gehandhaafd te worden.

• de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoord manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.

Als algemene regel wordt bij het bepalen van de woningtypologie aangenomen dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

Als algemene regel wordt inzake inplanting aangenomen dat de hoofdgebouwen ingeplant worden in dezelfde lijn als de naastliggende hoofdgebouwen. De voorbouwlijn kan bij halfopen bouwvoelmes een verspringing vertonen in functie van het aansluiten op eenzelfde voorgevelbouwlijn van naastliggende hoofdgebouwen en ter ondersteuning / versterking van het straatbeeld.

## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERDRENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van wooneenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

#### 2.3 bezetting

- het toegelaten bebouwingspercentage is als volgt gedifferentieerd:
  - voor percelen  $\leq 400\text{m}^2$  : max. 55%
  - voor percelen  $> 400\text{m}^2 - 650\text{m}^2$ : max. 35%
  - voor percelen  $> 650\text{m}^2$ : max. 25% met een maximum van  $300\text{m}^2$  voor percelen groter dan  $1.200\text{m}^2$
- behoudens bestaande toestandssituaties
- deelzone voor bedrijvigheid: max. bebouwingspercentage conform de bestaande toestand. Enkel een beperkte functionele uitbreiding van max. 5% is toegelaten. De overige perceelsdelen mogen verhard worden, ter hoogte van de achterste perceelsgrens dient een landschappelijke inkleiding voorzien te worden.

#### 2.4 bouwhoogte en dakvorm

- de maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak. In de onderdakse bouwlaag mogen geen dagvertrekken worden ingericht.
- de dakvorm is vrij behoudens afgeplatte daken, maar dient in geval van koppelbouw, maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00m, de maximale nokhoogte 12 meter. De dakhelling bedraagt max. 45°.
- deelzone voor bedrijvigheid: bedrijfsbebouwing: de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5,00m en de maximale nokhoogte 7,50m. De dakvorm is vrij, waarbij de max. dakhelling 25° bedraagt.

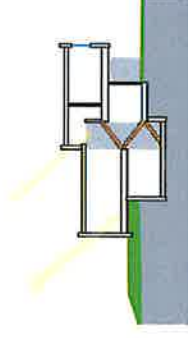
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Goede plaatselijke ordening: de dimensionering mag ondermeer geen duidelijke aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [dit wil zeggen overlast of schade naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...]

Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

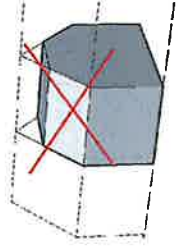
Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].



In dit maximaal toegelaten gabariet kan een splitlevel woning toegepast worden: een woning waarbij de vloeren een halve verdiepingshoogte ten opzichte van elkaar verspringen.

Met onderdakse bouwlaag wordt bedoeld: een bouwlaag in het dak. De bouwlaag die deels boven, deels onder de kroonlijst zit, wordt beschouwd als een onderdakse bouwlaag. Er mag dus geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd in de onderdakse laag.

Dagvertrekken: woonkamer, keuken,....



## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2.5 bouwdiepte

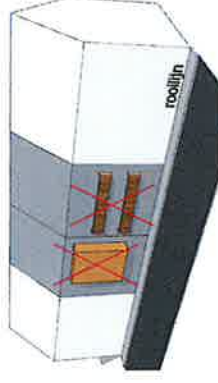
- op het gelijkvloers: maximum 20,00 meter
- op de verdieping: maximum 12,00 meter, incl. terrassen
- het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.

Bouwdiepte: de diepte van het hoofdgebouw en aanbouw tussen de het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de uiterste achtergevel.

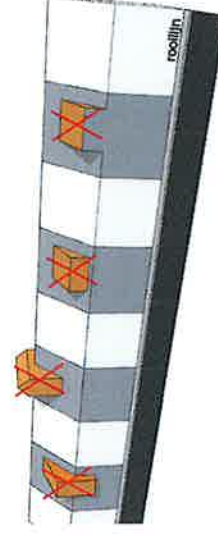
Mits ruimtelijk verantwoord; waarbij het goede nabuurschap, de bezonning en de privacy niet in het gedrang komt.

#### 2.6 geveluitbouwen en dakdoorbrekingen

Indien de voorbouwlijn op de rooilijn zijn dakdoorbrekingen en geveluitbouwen in het voorgevelvlak niet toegelaten.



Dakdoorbrekingen: dakuitbouwen en dakkapellen.



Indien voorbouwlijn niet op de rooilijn, dienen dakuitbouwen en dakkapellen aan de straatzijde steeds ondergeschikt te blijven aan het dakvlak en de dakvorm. Bij meerdere dakdoorbrekingen op één dakvlak dient gestreefd te worden naar een regelmatig schikking op een horizontale lijn en naar uniformiteit. Ook bij dakvlakvensters dient dit nagestreefd te worden.

Dakdoorbrekingen op één dakvlak moeten getuigen van een evenwichtige schikking en samenhang in vormgeving. Hetzelfde geldt voor dakvlakramen.

#### 2.7 aansluiting met aanpalende bebouwing

- aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een passende en esthetische manier te gebeuren. Deze aansluitingen dienen een harmonieus en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.
- eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van lager bouwen en/of het afbouwen, dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal als de overige gevels. Een afwerking als wachtgevel kan enkel indien:
  - tegenbouw gegarandeerd is,
  - er geen hinder is voor aanpalenden en
  - er een motivatienota [als informatief document voor de vergunningverlenende overheid] wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt als de overige gevels.

Geen hinder: een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar is noodzakelijk.



## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERDERENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2.8 architecturaal voorkomen

- technische installaties dienen indien in het dakvolume geplaatst, opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.
- dakbekleding en gevelmaterialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren.

#### 2.9 bijgebouwen en carports

Bijgebouwen en carports zijn toegelaten in de tuin, voorzover het bebouwingspercentage gerespecteerd wordt én onder de volgende voorwaarden:

- een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60m<sup>2</sup>
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, tenzij wordt geopteerd voor koppelbouw. In dat geval bedraagt de afstand 0,00 meter. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
- opgericht binnen de perimeter van 40,00m t.o.v. de voorgevel en op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de achterste perceelsgrens.
- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 meter;
- nokhoogte maximaal 4,00 meter;
- de dakvorm is vrij met een max. dakhelling van 45°;

In de bouwrijpe zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het maximaal bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimaal 2,00 m achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m;
- minimaal 2 zijden open;
- de achteruitbouwlijn van de carport mag deze van de woning niet overschrijden.

Indien technische installaties in het dakvolume worden geplaatst, mogen deze niet buiten dit gebied geplaatst worden.

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.


Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage,...

De bijgebouwen zijn bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, en dergelijke, die inherent zijn verbonden met de bestemming voorzien in de zone.

De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte, in relatie tot het aanpalende landschap.

De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de voorgestelde inplanting in de aanvraag tot omgevingsvergunning.

## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.10 niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau</b></p> <p>De niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.</p> <p>Maximum 1/4 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.</p> <p>De voortuinen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn en ingericht met groenvoorzieningen. Functionele verhardingen i.f.v. toegang tot het gebouw onder de vorm van tuinpaden en oprit wordt toegelaten.</p> <p>Ter hoogte van de achterste perceelsgrens dient een landschappelijke inkleding voorzien te worden.</p>	<p>Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembad niet.</p> <p>Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfseparaties langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.</p> <p>Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].</p>
<p><b>2.11 erfseparaties</b></p> <p>Indien men een erfseparatie / afsluiting realiseert, dient ze te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voor wat betreft erfseparaties / afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein: <ul style="list-style-type: none"> <li>• muurtjes in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning; enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60m,</li> <li>• een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voortuinstrook en maximaal 2,00 meter in de [zijdelingse en achter] tuinzone.</li> </ul> </li> <li>• voor wat betreft erfseparaties / afsluitingen ter hoogte van de dorpsrand, aangeduid op het bestemmingsplan met de symbolische aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand': <ul style="list-style-type: none"> <li>• een levende streekeigen haag, al dan niet ondersteund door paal en draad, als weideafsluiting in geknoopt gaas of als</li> </ul> </li> </ul>	<p>Men is niet verplicht afsluitingen op te richten.</p>  <p>De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloed. Zie lijst streekeigen beplanting.</p>  <p>haag ondersteund door paal en draad</p>

## ART. 1: RESIDENTIEEL WONEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- kastanjehouten afsluiting, al dan niet gecombineerd met knot- of hoogstammige bomen en dit om een coherent beeld te bekomen, afgestemd op het omliggend landschap.
- de minimale hoogte van de erfscheiding ter hoogte van deze grafische aanduiding bedraagt 1,00m, de max. hoogte bedraagt 2,00m.

- voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein: duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.

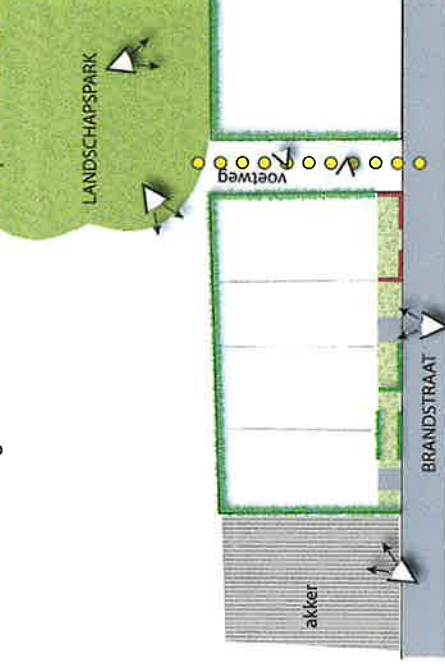
### 3 beheer

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

schematische weergave "zichtbaar vanaf het openbaar domein":



Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunststralen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke, zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verboden voor de delen die grenzen aan het landschap en zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, kastanjehouten afsluiting, wand in cortenstaal, ...



## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften		TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b> Het gebied is bestemd voor wonen met de bijbehorende uitrustingen, voor groene ruimten, voor kleinschalige kamergerelateerde toeristische logiesfunctie categorie "vakantiewoning" en voor socioculturele voorzieningen.</p> <p>Volgende woonvormen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ééngesinswoningen,</li> <li>• meergeneratiewoningen.</li> </ul> <p>Meergesinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Het splitsen van kavels is toegelaten. Het samenvoegen van kavels is toegelaten.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b> Kernondersteunende functies en activiteiten op wijkniveau zijnde kleinschalige detailhandel, diensten, kleinschalige [thuis]kantoorfuncties, reca, kleinschalige kamergerelateerde toeristische logiesfuncties categorie "gastenkamerexploitatie", openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen in functie van het lokale verenigingsleven zijn toegelaten voor zover deze aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn, en voor zover er een woonfunctie aanwezig is.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'</p> <p>Met <u>wonen</u> en de <u>bijbehorende uitrusting</u> wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inrit, garage, moestuin, infrastructuur voor hobbylandbouw,...</p> <p><u>Socioculturele voorzieningen</u>: voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een bibliotheek,....</p> <p><u>Kleinschalige kamergerelateerde logies categorie vakantiewoning</u>: de ééngesinswoning kan ook ingevuld worden als 1 individuele vakantiewoning zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet.</p> <p>Het splitsen van kavels alsook het samenvoegen van kavels is toegelaten onder bepaalde voorwaarden, zie verder onder inrichting.</p> <p>Deze <u>nevenbestemmingen</u> moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Ze moeten bovendien steeds ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De ruimtelijke draagkracht van Doornkerke is bepaald voor wat moet kunnen.</p> <p>Onder <u>kleinschalige detailhandel</u> wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist, buurtwinkel,....</p> <p>Onder <u>diensten</u> wordt begrepen: vrije beroepen, sociomedische dienstverlening, kinderoppas, kap- en schoonheidssalon,....</p> <p><u>Reca</u>: restaurants en cafés</p> <p>Met <u>kleinschalige logiesfuncties</u> wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorie gastenkamer"exploitatie".</p> <p><u>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</u>: onder meer scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen en installaties voor waterzuivering</p>	

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1.3 overdruk: bedrijvigheid

In de deelzone met overdruk is tevens bedrijvigheid van lokaal belang toegelaten als hoofdbestemming. Deze bestaande vergunde bedrijven verweven met het wonen kunnen ook bij volledige herbouw/nieuwbouw of nieuwe bedrijfsactiviteit als hoofdbestemming vergund worden. Eén woning voor conciërge of bedrijfsleiding is steeds verplicht bij de bedrijvigheid.

De bedrijfsactiviteiten zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk, onderschikt en gekoppeld zijn aan de bedrijfsvoering en voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben.

#### 1.4 overdruk: deelzone b

In de deelzone met overdruk is binnen de bestaande bedrijfsgebouwen kleinhandel en opslag toegelaten in functie van lokale activiteiten. De bestaande vergunde bedrijvigheid kan ook bij herbouw/nieuwbouw als hoofdbestemming vergund worden in functie van opslag en kleinhandel.

Deze activiteiten zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenig-



Het betreft het bedrijf auto's Deruddere [nr. 87] en het bedrijf Laminox [nr. 41]. De deelzone wordt in overdruk aangeduid. Een opdelen / opsplitsen van het bedrijfsgebouw / de site voor bedrijvigheid in meerdere entiteiten, is niet toegelaten.

De ruimtelijke draagkracht van Doornkerke is bepalend voor wat moet kunnen.

Abnormale hinder naar de omliggende [woon]omgeving kan ontstaan door:

- overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd
- de schending van de privacy, indien de inrij in de omliggende tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is
- geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen
- mobiliteit- en parkeerverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast

Dit houdt ondermeer in dat activiteiten zoals tank- en servicestations, transportbedrijven,... niet toegelaten zijn.

Met nevenactiviteiten worden de voorzieningen bedoeld die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de bedrijvigheid zoals ondermeer: in- en uitritten, parkeerplaatsen, kantoorruimte, toonzalen, sociale uitrustingen.

Een opdelen / opsplitsen van de site voor bedrijvigheid in meerdere entiteiten, is niet toegelaten.

De ruimtelijke draagkracht van Doornkerke is bepalend voor wat moet kunnen.

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
<p>baar is met zijn omgeving en er geen abnormale hinder en/of risico's met zich meegebracht worden.</p> <p><b>1.5 overige overdrukken</b>            Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tracé voor traag verkeer [zie art. 11]</li> <li>• ontsluiting gemotoriseerd verkeer [zie art. 12]</li> <li>• landschappelijke integratie dorpsrand [zie art. 13]</li> </ul> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>Onverminderd bovenstaande zijn alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden. De goede ruimtelijke ordening mag daarbij op geen enkele manier geschaad worden.</p> <p><u>Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op minimaal volgende punten:</u></p> <p><b>2.1 woningtypologie</b>            Binnen de zone zijn grondgebonden woningen toegelaten. De gebouwen dienen een aaneengesloten of halfopen bebouwingsvorm na te streven, behoudens bestaande feitelijke toestand.</p> <p>Hiervan kan bij uitzondering afgeweken worden indien op basis van de plaatselijke feitelijke toestand aangetoond kan worden dat er geen toekomstige mogelijkheden bestaan voor koppeling met hoofdgebouwen op de aanpalende percelen.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Abnormale hinder naar de omliggende [woon]omgeving kan ontstaan door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd</li> <li>• de schending van de privacy, indien de inijk in de omliggende tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is</li> <li>• geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen</li> <li>• mobiliteit- en parkeeroverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast</li> </ul> <p>Dit houdt ondermeer in dat activiteiten zoals tank- en servicesstations, transportbedrijven,... niet toegelaten zijn.</p> <p>Als algemene regel wordt bij het bepalen van de woningtypologie aangenomen dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERDERENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Bij herverkavelen dienen volgende minimale perceelsbreedtes gerespecteerd te worden:
- voor halfopen bebouwing minimum 10m.
  - voor gesloten bebouwing minimum 7m.

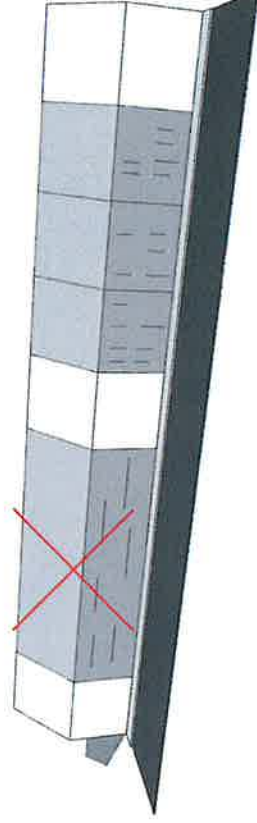
Het samenvoegen van percelen om grotere bouwvolumes te creëren is toegelaten, mits rekening te houden met de kenmerken en uiterlijke verschijningsvorm van het patrimonium waarbij specifieke aandacht uitgaat naar de gevelritmering. De in het straatbeeld en in het voorgevelvlak voorkomende aanwezige geleiding en maatvoering, de ritmering van ramen en deuren, dient bij het samenvoegen van percelen behouden.

#### 2.2 inplanting

- plaatsing t.a.v. de rooilijn: op de rooilijn, tenzij de aanpalende bebouwing niet ingeplant is op de rooilijn: hierbij is de inplanting van de bestaande en aanpalende gebouwen richtinggevend.
- plaatsing t.a.v. de zijperceelsgrenzen: 0,00m bij koppeling. De bestaande bebouwingstypologie van de aanpalende gebouwen en bestaande inplanting van het gebouw zal richtinggevend zijn voor de te respecteren afstand tot de zijperceelsgrenzen.
- deelzone voor bedrijvigheid en deelzone b: in overeenstemming met bovenstaande bepalingen, de woning situeert zich steeds voor aan het perceel. Bij nieuwbouw of herbouw van bedrijfsbebouwing dient minimum een afstand van 5,00m t.a.v. de zij- en achterste perceelsgrenzen gehandhaafd te worden.
- de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
- ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Als algemene regel wordt inzake inplanting t.a.v. de rooilijn aangenomen dat de hoofdgebouwen ingeplant worden in dezelfde lijn als de naastliggende hoofdgebouwen. Dit houdt in, rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur, dat de voorbouwlijn samenvalt met de rooilijn.

Inplanting t.a.v. de zijperceelsgrenzen: sommige bestaande gebouwen staan tot op bv. 1,00m van de zijperceelsgrens ingeplant: deze configuratie kan bijgevolg aangehouden worden indien straatbeeldondersteunend en ruimtelijk aanvaardbaar.

Goede plaatselijke ordening: de dimensionering mag ondermeer geen duidelijke aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [dit wil zeggen overlast of schade naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder...]

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.3 bezetting

- deelzone voor bedrijvigheid en deelzone b: max. bebouwingspercentage conform de bestaande toestand. Enkel een beperkte functionele uitbreiding van max. 5% is toegelaten mits voor zover voldaan aan de bepalingen inzake inplanting onder 2.2. De overige perceelsdelen mogen verhard worden, ter hoogte van de achterste perceelsgrens dient een landschappelijke inkleiding voorzien te worden.

#### 2.4 bouwhoogte en dakvorm

- de maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen, aangevuld met een onderdakse bouwlaag onder hellend dak. In de onderdakse bouwlaag mogen geen dagvertrekken worden ingericht.
- de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00m, de maximale nokhoogte 11,50 meter. De dakhelling bedraagt max. 45°.
- op de gelijkvloerse verdieping voorbij 13,00 meter bouwdiepte, is de gelijkvloerse bouwlaag beperkt tot 3,50m en is de dakvorm plat.
- afgeplatte daken zijn niet toegelaten; technische voorzieningen dienen opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume. Vanaf het openbaar domein dient steeds een volledig profiel van een zadeldak zichtbaar te zijn.
- aansluitingsaspecten met aanpalende bebouwing:
  - de kroonlijsthoogte en dakhelling dient maximaal aan te sluiten met de kroonlijsthoogte van de aanpalenden. Ingeval een gelijklopende kroonlijsthoogte niet realiseerbaar is dient een kwalitatieve aansluiting en overgang gerealiseerd te worden, door:
    - éénnzelfde kroonlijsthoogte te hanteren met een aanpalend gebouw.
    - de dakhelling zal ofwel identiek zijn als deze van het bestaande gebouw ofwel dezelfde als één van de aanpalende gebouwen, ofwel een dakhelling die hiertussen ligt.

### TOELICHTEND

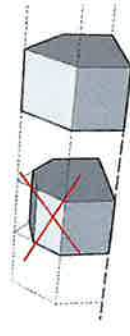
#### toelichting en visie

Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

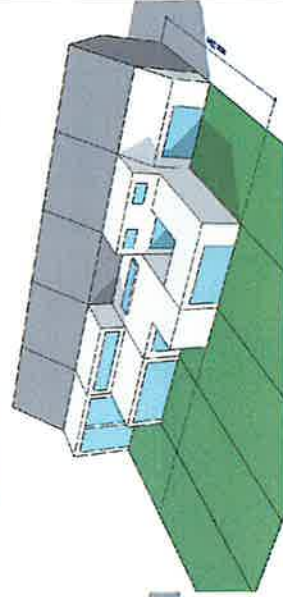
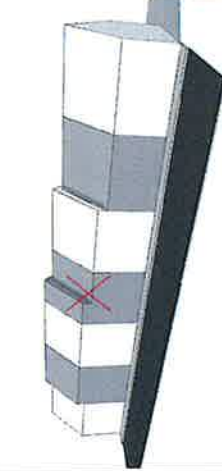
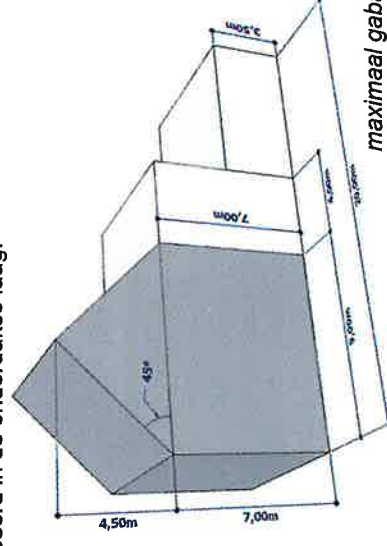
Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].

Met onderdakse bouwlaag wordt bedoeld: een bouwlaag in het dak. De bouwlaag die deels boven, deels onder de kroonlijst zit, wordt beschouwd als een onderdakse bouwlaag. Er mag dus geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd in de onderdakse laag.

Dagvertrekken: woonkamer, keuken,...



Technische voorzieningen: bv. liftkoker, airco,...





## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- deelzone voor bedrijvigheid: bedrijfsbebouwing: de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5,00m en de maximale nokhoogte 7,50m. De dakvorm is vrij, waarbij de max. dakhelling 25° bedraagt.

#### 2.5 bouwdiepte

- op het gelijkvloers: maximum 20,00 meter, voor zover de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag beperkt is tot 3,50m
- op de verdieping: max. 13,00 meter, incl. terrassen
- het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.

#### 2.6 geveluitbouwen en dakdoorbrekingen

##### Aan de voorgevel:

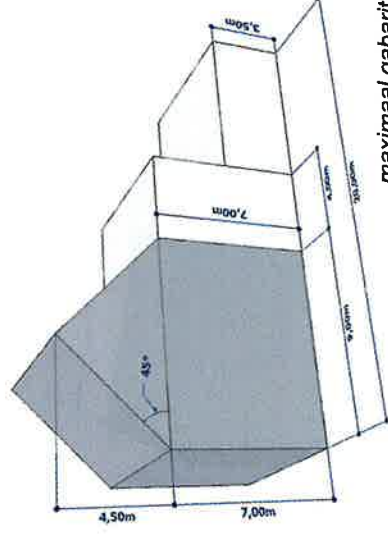
- indien de voorbouwlijn op de rooilijn zijn dakdoorbrekingen en geveluitbouwen in het voorgevelvlak niet toegelaten.
- indien voorbouwlijn niet op de rooilijn dienen dakuitbouwen en dakkapellen aan de straatzijde steeds ondergeschikt te blijven aan het dakvlak en de dakvorm. Bij meerdere dakdoorbrekingen op één dakvlak dient gestreefd te worden naar een regelmatige schikking op een horizontale lijn en naar uniformiteit. Ook bij dakvlakvensters dient dit nagestreefd te worden.

##### Aan de achtergevel:

- zijn geveluitbouwen toegelaten binnen de bouwdiepte van 13,00m.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

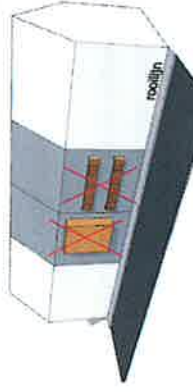


Bouwdiepte: de diepte van het hoofdgebouw en aanbouw tussen de het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de uiterste achtergevel.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing voor de bedrijfsgebouwen t.h.v. de deelzone bedrijvigheid en deelzone b.

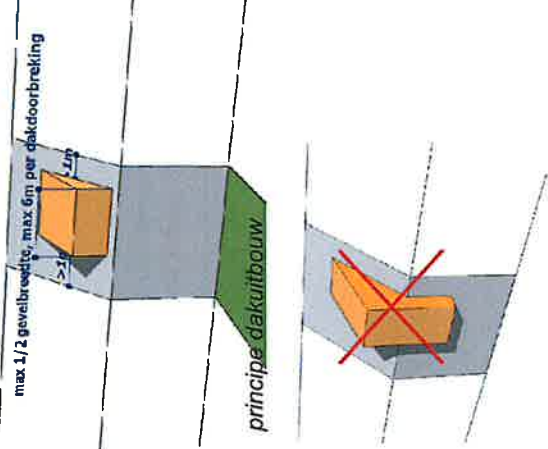

Mits ruimtelijk verantwoord; waarbij het goede nabuurschap, de bezonning en de privacy niet in gedrang komt.

Dakdoorbrekingen: dakuitbouwen en dakkapellen.



Dakdoorbrekingen op één dakvlak moeten getuigen van een evenwichtige schikking en samenhang in vormgeving. Hetzelfde geldt voor dakvlakramen.

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

VERDERENDEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• zijn dakdoorbrekingen toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none"><li>• steeds ondergeschikt aan het dakvlak en de dakvorm,</li><li>• er is minimaal 1,00m dakvlak aanwezig aan weerszijden van de dakdoorbreking,</li><li>• de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw bedraagt maximaal 1/2 van de breedte van het dakvlak,</li><li>• de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot max. 6,00m,</li><li>• de nokhoogte is lager dan deze van het hoofdvolume van het gebouw,</li><li>• het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak,</li><li>• dakdoorbrekingen mogen doorlopen tot in het achtergevelvlak, maar niet tot in het vlak van mogelijke geveluitbouwen.</li></ul></li></ul> <p><b>2.7 dakvlakvensters</b> Dakvlakvensters gericht naar de zijde van het openbaar domein Brandstraat, zijn toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 10% per dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.</p> <p><b>2.8 zonneboilers en zonnepanelen</b> Zonneboilers en zonnepanelen zijn niet toegelaten aan de zijde gericht naar het openbaar domein van de Brandstraat. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen; de installaties dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek achter elkaar geplaatst en afgeschermd door de dakrand om de zichtbaarheid te beperken.</p> <p><b>2.9 aansluiting met aanpalende bebouwing</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een passende en esthetische manier te gebeuren. Deze</li></ul>	 <p>Bedoeling is om het dakvlak te laten primeren.</p> 

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>aansluitingen dienen een harmonieus en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van lager bouwen en/of het afbouwen, dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal als de overige gevels. Een afwerking als wachtgevel kan enkel indien: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ tegenbouw gegarandeerd is,</li> <li>◦ er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar en</li> <li>◦ er een motivatienota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2.10 architecturaal voorkomen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• technische installaties dienen indien in het dakvolume geplaatst, opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume. Installaties mogen geen afbreuk doen aan erfgoedwaarden van bouwkundig erfgoed.</li> <li>• de dakvorm[en], de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.</li> <li>• <u>dakbekleding en gevelmaterialen</u>: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren. Alle buitengevels [met uitzondering van wachtgevels, zie 2.9.] dienen afgewerkt als volwaardige zichtgevels voornamelijk uit baksteenmetselwerk of eventueel bepleisterd of geschilderd. Andere materialen mogen aangewend worden als architecturaal accent indien in harmonie met de omgeving.</li> </ul> <p><b>2.11 bijgebouwen en carports</b></p> <p>Bijgebouwen en carports zijn toegelaten in de tuin voorzover voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m<sup>2</sup>. Een uitzondering wordt gevormd t.h.v. de percelen aansluitend bij art. 4,</li> </ul>	<p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt als de overige gevels.</p> <p>Indien <u>technische installaties in het dakvolume</u> worden geplaatst, mogen deze niet buiten dit gebied geplaatst worden.</p> <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Bijvoorbeeld: duurzame houtsoorten, zichtbeton, High Pressure Laminate-platen,</p> <p><u>Bijgebouwen</u>: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage,...</p> <p>De bijgebouwen zijn bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, en dergelijke, die inherent zijn verbonden met de bestemming voorzien in de zone.</p>

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- deelzone 4.4, waar ter hoogte van de pijlaanduiding 'ontsluiting aangelanden' op beide aanpalende percelen een bijgebouw onder de vorm van een garage van max. 40 m<sup>2</sup> kan opgericht worden, geschakeld in één architecturaal geheel en op 3 meter van de achterperceelsgrens.
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, tenzij wordt geopteerd voor koppelbouw. In dat geval bedraagt de afstand 0,00 meter. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
  - op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de achterste perceelsgrens.
  - kroonlijst- en nokhoogte maximaal 3,00 meter;
  - de dakvorm is plat.
- In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan voor zover voldaan aan volgende voorwaarden:
- afstand tot de voorgevel: minimaal 2,00m achter de voorgevel;
  - kroonlijsthoogte maximaal 3,00m;
  - minimaal 2 zijden open;
  - de achteruitbouwlijn van de carport mag deze van de woning niet overschrijden.

#### 2.12 niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau

De niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum 1/4 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.

De voortuinen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn en ingericht met groenvoorzieningen. Functionele verhardingen i.f.v. toegang tot het gebouw onder de vorm van tuinpaden en oprit wordt toegelaten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte, in relatie tot het aanpalende landschap.

De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de voorgestelde inplanting in de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembad niet.

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidings langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens dient een landschappelijke inkleiding voorzien te worden.

#### 2.13 erfcheidingen

Indien men een erfcheiding / afsluiting realiseert, dient deze te bestaan uit:

- voor wat betreft erfcheidingen / afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:
  - muurtjes in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning; enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60m,
  - een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voortouwlijn en maximaal 2,00 meter in de [zijdelingse en achter]tuinzone.
- voor wat betreft erfcheidingen / afsluitingen ter hoogte van de dorpsrand, aangeduid op het bestemmingsplan met de symbolische aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand':
  - een levende streekeigen haag, al dan niet ondersteund door paal en draad, als weideafsluiting in geknoopt gaas of als kas-tanjehouten afsluiting, al dan niet gecombineerd met knot- of hoogstammige bomen en dit om een coherent beeld te bekomen, afgestemd op het omliggend landschap.
  - de minimale hoogte van de erfcheiding ter hoogte van deze grafische aanduiding bedraagt 1,00m, de max. hoogte bedraagt 2,00m.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

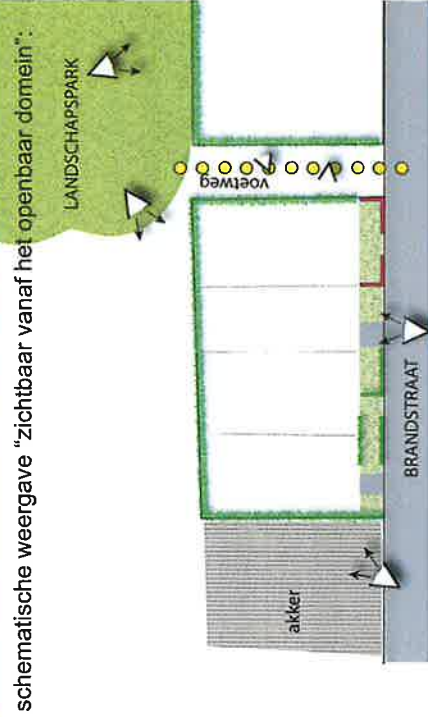
Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].

Men is niet verplicht afsluitingen op te richten.

De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloed. Zie lijst streekeigen beplanting.



haag  
ondersteund  
door paal  
en draad



schematische weergave "zichtbaar vanaf het openbaar domein":

## ART. 2: BEBOUWING MET OVERWEGEND HALFVRIJSTAAND EN GESLOTEN BEBOUWINGSPATROON

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

- voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein: duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.

### 3 beheer

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunststralen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke, zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verboden voor de delen die grenzen aan het landschap en zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, kastanjehouten afsluiting, wand in cortenstaal, ...





## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND


#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor wonen met de bijbehorende uitrusting en voor groene ruimten, voor kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfunctie categorie "vakantiewoning" en voor socioculturele voorzieningen.

Volgende woonvormen zijn toegelaten:

- ééngesinswoningen,
- meergeneratiewoningen,
- kleinschalige meergezinswoningen onder de vorm van geschaalde en/of gestapelde volumes [inclusief collectieve woonvormen, collectief begeleid wonen,...] en dit uitsluitend op percelen aangeduid met , alsook binnen het als waardevol aangeduid patrimonium. Het aantal wooneenheden per aangeduid perceel wordt hier bepaald door het aantal woningen dat op het respectievelijke perceel mogelijk zou zijn langsheen de straatzijde, gerekend aan een gevelbreedte van 7,00m.

Het splitsen van kavels is toegelaten.

##### 1.2 nevenbestemming

Kernondersteunende functies en activiteiten op wijkniveau zijnde diensten, kleinschalige [thuis]kantoorfuncties en kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfuncties categorie "gastenkamerexploitatie" zijn toegelaten voor zover ze op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn, ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'


Met wonen en de bijbehorende uitrusting wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inritten, garage, infrastructuur voor hobbylandbouw,...

Socioculturele voorzieningen: voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een bibliotheek,....

Kleinschalige kamergelateerde logies categorie vakantiewoning: de ééngesinswoning kan ook ingevuld worden als 1 individuele vakantiewoning zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet.

Aspect kleinschaligheid: conform de dichtheid van de omliggende percelen; er wordt geen rendementsverhoging of inbreiding nagestreefd.

Het maximaal aantal wooneenheden wordt berekend afgestemd op het omliggend straatbeeld. De densiteit per perceel dient berekend; nl. hoeveel ééngesinswoningen kunnen er opgericht worden per perceel indien er conform het omliggend straatbeeld een gevelwand wordt gecreëerd, rekening houdend met een gevelbreedte van 7,00m. Dit aantal wordt omgerekend naar de kleinschalige meergezinswoning (het aantal WE van de kleinschalige meergezinswoning mag niet groter zijn dan het aantal woningen dat volgens deze berekening kan).

Het splitsen van kavels is toegelaten in functie van de beoogde inrichting van de percelen aangeduid met een , zie verder onder inrichting.

De nevenbestemmingen moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Ze moeten bovendien steeds ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De ruimtelijke draagkracht van Doomkerke is bepalend voor wat moet kunnen.

Onder diensten wordt begrepen: vrije beroepen, socio-medische dienstverlening, kinderoppas, kap- en schoonheidssalon, e.d.

Met kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfuncties wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorie "gastenkamerexploitatie".



## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.3 overdrukken</b> Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• landschappelijke integratie dorpsrand [zie art. 13]</li></ul> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>Onverminderd bovenstaande zijn alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden. De goede ruimtelijke ordening mag daarbij op geen enkele manier geschaad worden.</p> <p><u>Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op minimaal volgende punten:</u></p> <p><b>2.1 woningtypologie</b> Binnen de zone zijn woningen toegelaten onder de vorm van open en halfopen bebouwing. Ter hoogte van de percelen met specifieke aanduiding <del>die</del> kunnen nieuwe ontwikkelingen enkel gerealiseerd worden via een "totaalproject" waarbij open-, halfopen-, aaneengesloten en gestapelde bebouwing toegelaten is.</p> <p><b>2.2 inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• plaatsing t.a.v. de rooilijn: vrij, voor zover het straatbeeld ondersteund en versterkt wordt. Hierbij is de inplanting van de bestaande gebouwen richtinggevend.</li><li>• plaatsing t.a.v. de zijperceelsgrenzen: ofwel 0,00 meter in geval van halfopen bebouwing ofwel minimum 3,00 m in geval van 1 bouwlaag en minimum 4,00 m in geval van 2 bouwlagen.</li></ul>	<p>Als algemene regel wordt bij het bepalen van de <u>woningtypologie</u> aangenomen dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt gestreefd naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p><u>Totaalproject</u>: gezamenlijke bouwaanvraag als één architecturaal geheel in geval meerdere woongelegenheden gerealiseerd worden.</p>

## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### • **specifieke bepalingen t.h.v. de pijlaanduiding**

Beperkte woontransformaties op kleine schaal kunnen voorzien worden, waarbij maximaal ingespeeld wordt op de zichten vanuit en naar het aanpalende landschap.

Bestaande gebouwen kunnen verbouwd en beperkt uitgebreid worden.

Nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd via een totaalproject en richten zich naar de volgende principes [zie principeschets]:

- de inplanting van gebouwen en noodzakelijke ontsluiting garandeert een visuele en fysieke link naar het achterliggende landschap, dit door een decentrale inplanting, zowel inzake:
  - inplanting en dwarse positionering bebouwing, waarbij een minimum afstand ten aanzien van de zijperceelsgrens van 3,00m aangehouden wordt in geval van 1 bouwlaag en 4,00m in geval van 2 bouwlagen;
  - strikt noodzakelijke dimensionering verharding en maximaal gesitueerd en georiënteerd ter hoogte van de zijperceelsgrens;
  - integreren van voldoende open ruimte i.f.v. transparantie en zicht naar het omliggende landschap. Bijgevolg:
    - zijn geen afzonderlijke bijgebouwen en/of carports toegelaten in de tuinzone. Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel als geschakeld volume [hetzij met volumes of met muurwanden] onder de vorm van één architecturaal geheel er deel van uitmakend.
    - dient beplanting en eventuele afsluitingen minimaal een diffuus en transparant doorzicht te garanderen. Over een beperkte diepte ter hoogte van het achtergevelvlak van de

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Beperkte woontransformaties op kleine schaal kunnen enkel voorzien worden vanuit een specifieke inplanting en dit

- i.f.v. een goede verweving met de bestaande dorpsmorfologie;
- i.f.v. een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking naar de open ruimte.



Als zijperceelsgrens wordt hierbij de bestaande zijdelingse perceelsgrens t.o.v. het aanpalend bestaand perceel beschouwd en niet de eventuele toekomstige zijperceelsgrens op het perceel waarop een totaalproject gerealiseerd wordt.



Ruimtelijke connectiviteit is belangrijk. Binnen deze zone is er nog een sterke relatie tussen de Brandstraat en het aanpalend en achterliggend open ruimtegebied. [Kleine] open ruimtes tussen gebouwen worden [maximaal] gevrijwaard van verdichting of dichtbouwen, zodat relatie met het achterliggend gebied behouden blijft. Het dwars oriënteren van woningen, kan een hefboom vormen om dit te bereiken.




## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERDENDEND


#### stedenbouwkundige voorschriften

- woonentiteiten, mag een haag met een hoogte van 1,80m voorzien worden.
- parkeerplaatsen in open lucht dienen geclusterd te worden en maximaal geïsoleerd t.h.v. het openbaar domein. Verharding kan enkel bestaan uit duurzame, kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

#### 2.3 bezetting

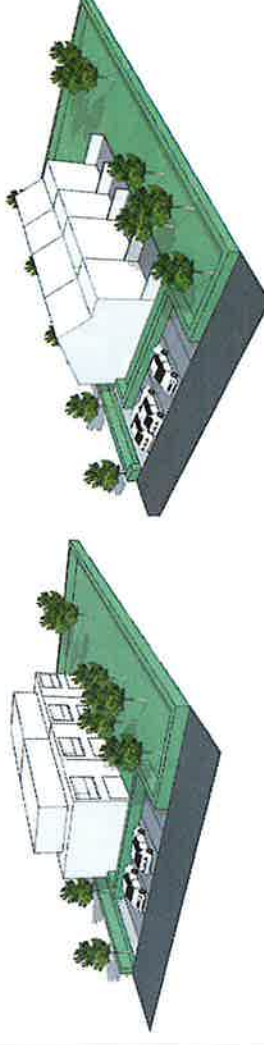
- het toegelaten bebouwingspercentage is als volgt gedifferentieerd:
  - voor percelen  $\leq 400\text{m}^2$  : max. 55%
  - voor percelen  $> 400\text{m}^2 - 800\text{m}^2$  : max. 35%
  - voor de percelen symbolisch aangeduid met  : max. 40%
  - ter hoogte van de percelen symbolisch aangeduid met  en  : uitbreidingen tot max. 20 % van het bestaande bouwvolume zijn toegelaten.

#### 2.4 bouwhoogte en dakvorm

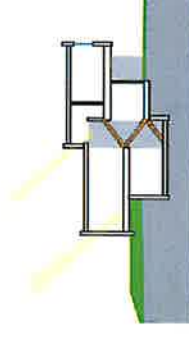
- de maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak. In deze onderdakse bouwlaag mogen geen dagvertrekken worden ingericht.
- de dakvorm is vrij behoudens afgeplatte daken, maar dient, in geval van koppelbouw, maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00m, de maximale nokhoogte 12 meter. De dakhelling bedraagt max. 45°.
- specifieke bijkomende bepalingen t.h.v. de pilaanduiding  : naast bovenstaande bepalingen is in de plaats van een hellend dak tevens een ondergeschikte derde bouwlaag toegelaten met plat dak, onder een gabarietlijn van 45° waarbij in deze teruggetrokken derde bouwlaag onder plat dak wel dagvertrekken kunnen worden ingericht.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

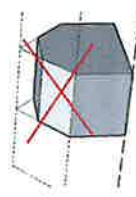


Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.



In dit maximaal toegelaten gabariet kan een splitlevel woning toegepast worden: een woning waarbij de vloeren een halve verdiepingshoogte ten opzichte van elkaar verspringen.

Met onderdakse bouwlaag wordt bedoeld: een bouwlaag in het dak. De bouwlaag die deels boven, deels onder de kroonlijst zit, wordt beschouwd als een onderdakse bouwlaag. Er mag dus geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd in de onderdakse laag.



Dagvertrekken: woonkamer, keuken,....



## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER


### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.5 bouwdiepte

- ingeval van gekoppelde bebouwing :
  - op het gelijkvloers: maximum 20,00 meter
  - op de verdieping: maximum 12,00 meter, incl. terrassen
  - het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.

#### 2.6 geveluitbouwen en dakdoorbrekingen

Indien de voorbouwlijn op de rooilijn zijn dakdoorbrekingen en geveluitbouwen in het voorgevelvlak niet toegelaten. Dit is ook niet toegelaten t.h.v. de percelen specifiek aangeduid met .

Indien voorbouwlijn niet op de rooilijn, dienen dakuitbouwen en dakkapellen aan de straatzijde steeds ondergeschikt te blijven aan het dakvlak en de dakvorm. Bij meerdere dakdoorbrekingen op één dakvlak dient gestreefd te worden naar een regelmatige schikking op een horizontale lijn en naar uniformiteit. Ook bij dakvlakvensters dient dit nagestreefd te worden.

#### 2.7 dakvlakvensters

Dakvlakvensters gericht naar de zijde van het openbaar domein Brandstraat, zijn toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 10% per dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

#### 2.8 zonneboilers en zonnepanelen

Zonneboilers en zonnepanelen zijn niet toegelaten aan de zijde gericht naar het openbaar domein van de Brandstraat.  
Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen; de installaties dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek achter elkaar geplaatst en afgeschermd door de dakrand om de zichtbaarheid ervan te beperken.

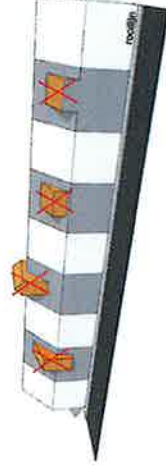
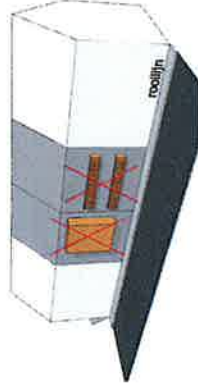
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

**Bouwdiepte:** de diepte van het hoofdgebouw en aanbouw tussen de het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de uiterste achtergevel.

Voor de gebouwen die vrij staan ingeplant zijn deze bepalingen bijgevolg niet van toepassing.

Mits ruimtelijk verantwoord; waarbij het goede nabuurschap, de bezonning en de privacy niet in gedrang komt.



Bedoeling is om het dakvlak te laten primeren.



## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND

### TOELICHTEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### toelichting en visie

#### 2.9 aansluiting met aanpalende bebouwing

- aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een passende en esthetische manier te gebeuren. Deze aansluitingen dienen een harmonieus en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.
- eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van lager bouwen en/of het afbouwen, dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal als de overige gevels. Een afwerking als wachtgevel kan enkel indien:
  - tegenbouw gegarandeerd is,
  - er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar en
  - er een motivatienota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt als de overige gevels.

#### 2.10 architecturaal voorkomen

- technische installaties dienen indien in het dakvolume geplaatst, opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume. Installaties mogen geen afbreuk doen aan erfgoedwaarden van bouwkundig erfgoed.
- dakbekleding en gevelmaterialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren. Alle buitengevels [met uitzondering van wachtgevels, zie 2.9.] dienen afgewerkt als volwaardige zichtgevels voornamelijk uit baksteenmetselwerk of eventueel bepleisterd of geschilderd. Andere materialen mogen aangewend worden als architecturaal accent indien in harmonie met de omgeving.

Indien technische installaties in het dakvolume worden geplaatst, mogen deze niet buiten dit gebied geplaatst worden.

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Bijvoorbeeld: duurzame houtsoorten, zichtbeton, High Pressure Laminate-platen,

#### 2.11 bijgebouwen en carports

Afzonderlijke bijgebouwen en carports zijn toegelaten in de tuin, voorzover:

- niet gelegen binnen de deelzone met specifieke pilaanduiding  en in geval van nieuwe ontwikkelingen i.f.v. totaalproject;

Voor de percelen symbolisch aangeduid met  zijn geen afzonderlijke bijgebouwen en/of carports toegelaten in de tuinzone. Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel als geschakeld volume [hetzij met volumes of met muurwanden] onder de vorm van één architecturaal geheel er deel van uitmakend.

## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften


- onder de volgende voorwaarden:
  - een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m<sup>2</sup>
  - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, tenzij wordt geopteerd voor koppelbouw. In dat geval bedraagt de afstand 0,00 meter. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
  - opgericht binnen de perimeter van 40,00m t.o.v. de voorgevel en op een minimale afstand van 2,00m t.o.v. de achterste perceelsgrens.
  - kroonlijst en nokhoogte maximaal 3,00 meter;
  - de dakvorm is plat.

#### 2.12 niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau

De niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum 1/4 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.

De voortuinen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn en ingericht met groenvoorzieningen. Functionele verhardingen i.f.v. toegang tot het gebouw onder de vorm van tuinpaden en oprit wordt toegelaten.

Ter hoogte van de de percelen met specifieke pijaandauiding  kan maximaal 2/3 van de breedte van het perceel t.h.v. de voortuin ingericht worden i.f.v. parkeerplaatsen in open lucht.

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens dient een landschappelijke inkleding voorzien te worden, evenals ter hoogte van de rooilijn en zijperceelsgrenzen, zoals op het grafisch plan aangeduid.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte, in relatie tot het aanpalende landschap.

De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de voorgestelde inplanting in de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembad niet.

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfcheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

Ruimtelijke connectiviteit is belangrijk; bij het naderen van het straatdorp Doornkerke vanuit het zuiden, heeft men nog een sterk gevoel van deze ruimtelijke connectiviteit gezien de aanwezigheid en de positionering van kleine landschapselementen: streekeigen hagen begrenzen erven en tuinen en dit zowel aan de straatzijde als op de zijkavelgrenzen, de aanwezigheid van fruitbomen waarneembaar vanaf de Brandstraat, streekeigen haag en hoogstammige boom begeleiden de Lourdeskapel, ...




## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.13 erfseparaties

Indien men een erfseparatie / afsluiting realiseert, dient deze te bestaan uit:

- voor wat betreft erfseparaties / afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:
  - muren in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning: enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60 m,
  - een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voortuinstrook en maximaal 1,20m in de overige delen van de zijdelingse en achtertuinzone.
- voor wat betreft erfseparaties / afsluitingen ter hoogte van de dorpsrand, aangeduid op het bestemmingsplan met de symbolische aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand':
  - een levende streekeigen haag, al dan niet ondersteund door paal en draad, als weideafsluiting in geknoopt gaas of als kastanjehouten afsluiting, al dan niet gecombineerd met knot- of hoogstammige bomen en dit om een coherent beeld te bekomen, afgestemd op het omliggend landschap.
  - de hoogte van de erfseparatie ter hoogte van deze grafische aanduiding bedraagt max. 1,20m.
- specifieke bijkomende bepalingen t.h.v. de pijlaanduiding : over een beperkte diepte ter hoogte van het achtergevelvlak van de woonunits, mag een haag met een hoogte van 1,80m voorzien worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Men is niet verplicht afsluitingen op te richten.

De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloed. Zie lijst streekeigen beplanting. Beperking van de hoogte i.f.v. het garanderen van het minimaal en diffuus doorzicht.



haag  
ondersteund  
door paal  
en draad

## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

- voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein: duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.

#### 2.14 algemene inrichtingsstudie i.f.v. de percelen aangeduid met bij realisatie van een "totaalproject"

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning i.k.v. de realisatie van een "totaalproject" dient een algemene inrichtingsstudie toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van betrokken perceel weer te geven.

Volgende zaken dienen minimaal te worden weergegeven:

- de woonvormen en het aantal wooneenheden
- de inplanting van de nieuw te bouwen volumes inzake compactheid, oriëntatie en fysieke link naar achterliggend landschap
- de ontsluiting naar de openbare weg
- de visuele integratie & landschappelijke inkleeding
- een gedetailleerde aanplantingsstudie
- de parkeervoorzieningen

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunstha- gen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke, zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verbo- den voor de delen die grenzen aan het landschap en zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, kastanjehouten afsluiting, wand in cortenstaal, ...



Binnen de algemene inrichtingsstudie worden zowel de soortenkeuze inzake planten, plantmaat, gewenste eindbeeld met max. hoogtes van beplanting, materialisatie, ... aangegeven.



## ART. 3: GEBIED MET ERFKARAKTER

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### **3 beheer**

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

De zone is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en voor socioculturele voorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Volgende bijkomende bepalingen zijn van toepassing:

De **deelzone 4.1** is specifiek bestemd voor de begraafplaats en de daarbijhorende infrastructuur en de religieuze instelling.  
De omheining, muren en bomen dienen maximaal in stand gehouden te worden.

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

De handelingen in kwestie kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winsttoegmerk.

Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bijvoorbeeld zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen zoals scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...  
Socioculturele voorzieningen: voorzieningen die te maken hebben met het sociale, het gemeenschapsvormende of het culturele, zoals een cultureel centrum, een gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, een bibliotheek, kinderopvang, ...

**Deelzone 4.1** betreft de als monument beschermde Sint-Caroluskerk en de als landschap beschermde begraafplaats met omheining.



**Deelzone 4.2** is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en voor socioculturele voorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.

**Deelzone 4.2** omvat momenteel de gebouwen van de Vrije basisschool De Linde met inrijpoort, en de polyvalente zaal.



## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

De **deelzone 4.3.** is tevens bestemd als projectzone in waardevol pand, waarbij wonen, recreatie, horeca, kleinschalige kamergerelateerde toeristische logiesfuncties toegelaten zijn voor zover ze op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn, ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

Binnen de **deelzone 4.3.** is de voormalige boerderij en het ouderlingengesticht gelegen.



**Horeca:** alle eet- en drinkgelegenheden en hotels

**Wonen:** alle vormen van wonen zijn toegelaten: een- en meergezinswonen, zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, ...

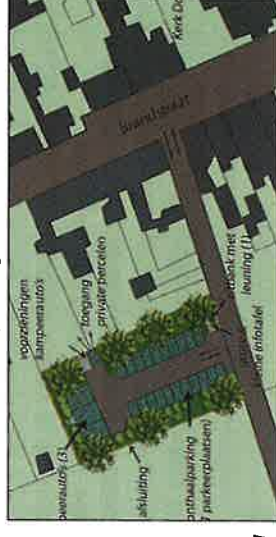
Met kleinschalige kamergerelateerde toeristische logiesfuncties wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorieën gastenkamer, vakantiewoning en vakantie-logies.

De ruimtelijke draagkracht van Doornkerke is bepalend voor wat moet kunnen.

De **deelzone 4.4.** is bestemd als parking. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient via de Brandstraat de gebeuren. Vanop de parking wordt ter hoogte van de symbolische aanduiding 'ontsluiting aangelanden' toegang tot 2 aanpalende percelen verzekerd.

In afwachting van de inrichting als parking, kunnen de gronden een normaal gebruik kennen als weiland of akkerland.

**Deelzone 4.4.** betreft de locatie voor de bezoekers - en onthaalparking i.f.v. de secundaire onthaalpoort.



*Mogelijke inrichting onthaalparking, bron: VLM*

Naast het functioneren als bezoekers- en onthaalparking in functie van de secundaire onthaalpoort Doornkerke, kan deze publieke parking ook ten dienste staan van de dorpskern.


#### 1.1 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komt de indicatieve overdruk 'landschappelijke integratie dorpsrand' [zie art. 13] voor.

## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 inrichting</b></p> <p><b>2.1 algemene inrichtingsstudie</b> Er dient een algemene inrichtingsstudie voor de volledige zone [of de deelzone(s) in eigendom] opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning voor een bouwproject wordt ingediend. De inrichtingsstudie dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>In de inrichtingsstudie komen volgende aspecten aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• inplantingsaspecten;</li><li>• privacyaspecten;</li><li>• kwalitatieve aanleg van de groenvoorzieningen;</li><li>• waterhuishouding;</li><li>• behoud / versterken aanwezige groenstructuren.</li></ul> <p>De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omliggende woningen moet op redelijke manier gewaarborgd blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.</p> <p>De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de huidige en de beoogde lay-out [ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van hemelwater, verlichting en alle andere constructies] van de volledige zone of de deelzone in eigendom, grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.</p>	<p>Deze algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Het geheel van Sint Caroluskerk, kerkhof, school, pastorie en achtergelegen voormalige boerderij en ouderlingengesticht, vormen door de stedenbouwkundige structuur een beeldbepalend geheel in het dorpsweefsel van Doornkerke.</p> <p>De privacy van de omliggende woningen moet op redelijke manier gewaarborgd blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.</p>

## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.2 bezetting</b></p> <p>In de <b>deelzone 4.1.</b> is een bebouwingspercentage van maximaal 25% toegelaten.</p> <p>In de <b>deelzone 4.2.</b> is een bebouwingspercentage van maximaal 70% toegelaten.</p> <p>In de <b>deelzone 4.3.</b> is een bebouwingspercentage van maximaal 70% toegelaten.</p> <p>In de <b>deelzone 4.4.</b> is een bebouwingspercentage van maximaal 5% toegelaten.</p> <p><b>2.3 specifieke bepalingen per deelzone</b></p> <p>■ <b>deelzone 4.1.</b> De bakstenen muren rondom de begraafplaats en de muur met spijlenhekwerk aan de Brandstraat, dienen maximaal behouden en in stand gehouden te worden. De inrichting is gericht op het ondersteunen, het behoud en de uitbouw van een kerkhof met een groene, parkachtige aanleg in relatie tot het achterliggend landschap waarbij maximaal behoud van de bestaande bomen voorop staat.</p> <p>■ <b>deelzone 4.2.</b> De inrichting binnen deze deelzone dient rekening te houden met het aanwezige waardevol patrimonium. Bij eventuele [ver-]nieuwbouw is de bestaande gebouwenconfiguratie en het bestaande gebouwen-gabariet van het aanwezige waardevolle patrimonium, richtinggevend. Nieuwe gebouwen dienen zo ingeplant te worden dat ze geen afbreuk doen aan</p>	<p><u>Bebouwingspercentage:</u> is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.</p> <p><u>Deelzone 4.1.:</u> het betreft hier de Sint Caroluskerk, beschermd als monument en het kerkhof, beschermd als landschap. Op heden draagt het bebouwingspercentage 21%. [658m<sup>2</sup> bebouwd, oppervlakte perceel 3.111m<sup>2</sup>].</p> <p><u>Deelzone 4.2.:</u> het betreft hier de Vrije basisschool De Linde en polyvalente zaal. Op heden draagt het bebouwingspercentage 41%. [1.059m<sup>2</sup> bebouwd, oppervlakte perceel 2.508m<sup>2</sup>].</p> <p><u>Deelzone 4.3.:</u> het betreft hier de voormalige boerderij / ouderlingengesticht. Op heden draagt het bebouwingspercentage 53% [494m<sup>2</sup> bebouwd, oppervlakte perceel 927m<sup>2</sup>].</p> <p><u>Deelzone 4.4.:</u> het betreft hier de parking. Een minimaal bebouwingspercentage wordt toegelaten in functie van voorzieningen en accommodatie voor kampeerauto's.</p>
	 <p>De Sint - Caroluskerk is een ware landmark vanuit de omgeving. Het zicht op de Sint - Caroluskerk dient gevrijwaard.</p> <p>Het geheel van Sint - Caroluskerk, kerkhof, school, pastorie en achtergelegen voormalige boerderij en ouderlingengesticht, vormen door de stedenbouwkundige structuur een beeldbepalend geheel.</p>

## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

het beschermd landschap, het beschermd monument en het overige aanwezige waardevol patrimonium.

De inplanting, bouwhoogte van nieuwe gebouwen dienen de aanwezige beeldbepalende gebouwen te ondersteunen en dienen zich landschappelijk in te bedden waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande dorpsilhouet. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de positie van het gebouw, de ritmiek van de gevel, het materiaal- en kleurgebruik, zodat het zich inbed in de omgeving.

De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd ten opzichte van een referentiepeil, zijnde de kroonlijst van het bestaande schoolgebouw.

#### ■ **deelzone 4.3.**

De inrichting binnen deze deelzone dient rekening te houden met het aanwezige waardevol patrimonium. Bij eventuele [ver-]nieuwbouw is de bestaande gebouwenconfiguratie en het bestaande bouwengabarriet van het aanwezige waardevolle patrimonium, richtinggevend. Nieuwe gebouwen dienen zo ingeplant te worden dat ze geen afbreuk doen aan het beschermd landschap, het beschermd monument en het overige aanwezige waardevol patrimonium.

De inplanting, bouwhoogte van nieuwe gebouwen dienen de aanwezige beeldbepalende gebouwen te ondersteunen en dienen zich landschappelijk in te bedden waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande dorpsilhouet. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de positie van het gebouw, de ritmiek van de gevel, het materiaal- en kleurgebruik, zodat het zich inbed in de omgeving.

Een voldoende landschappelijke inkleeding en integratie wordt verzekerd ten opzichte van het omliggende landschap waarbij de bestaande haagstructuren maximaal bewaard worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Aandacht voor ritmiek, positie, materiaal- en kleurgebruik voor een optimale landschappelijke inbedding.



foto: inventaris bouwkundig erfgoed

De Sint - Caroluskerk is een ware landmark vanuit de omgeving. Het zicht op de Sint - Caroluskerk dient gevrijwaard.

Het geheel van Sint - Caroluskerk, kerkhof, school, pastorie en achtergelegen voormalige boerderij en ouderlingengesticht, vormen door de stedenbouwkundige structuur een beeldbepalend geheel.

Aandacht voor ritmiek, positie, materiaal- en kleurgebruik voor een optimale landschappelijke inbedding.

Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].

## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### VERDRENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd ten opzichte van een referentiepeil, zijnde de kroonlijst van het voormalige ouderlingengesticht.

#### ■ **deelzone 4.4.**

De parking dient - waar aangeduid op het bestemmingsplan met de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' visueel afgeschermd en ingekleed te worden ten aanzien van de woonomgeving en het omliggende landschap.

#### **2.4 architecturaal voorkomen**

- gebouwen en constructies zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, passend in de ruimtelijke context.
- technische installaties dienen indien in het dakvolume geplaatst, opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume. Installaties mogen geen afbreuk doen aan erfgoedwaarden van bouwkundig erfgoed.
- alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze [kleur, textuur, schaal] landschappelijk inpasbaar zijn.
- het materiaalgebruik dient zich te richten op het referentiebeeld.

Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren.

#### **2.5 niet-bebouwde ruimte**

De niet-bebouwde delen worden ingericht als kwalitatieve buitenruimte. De strikt noodzakelijke functionele verharding is toegelaten en wordt uitgevoerd in kleinschalige materialen welke het landschappelijk karakter ondersteunen en versterken. Enkel waterdoorlatende verharding is toegestaan, tenzij kan aangetoond worden dat dit technisch niet mogelijk is.

Naast het functioneren als bezoekers- en onthaalparking in functie van de secundaire onthaalpoort Doornkerke, staat deze publieke parking ook ten dienste van de gemeenschap Doornkerke. Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].

Indien technische installaties in het dakvolume worden geplaatst, mogen deze niet buiten dit gebied geplaatst worden.

Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving, dienen de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en bovendien moeten ze binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen onderling een samenhangend geheel vormen. Het referentiebeeld inzake materiaalgebruik betreft hier het gebruik van de ter plekke gewonnen en gebakken rode baksteen.

## ART. 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Aanplantingen dienen te geschieden door middel van streekeigen soorten. Indien ter hoogte van de perceelsgrenzen een afscheiding wordt voorzien, dan zijn enkel een streekeigen haag, al dan niet ondersteund door paal en draad en/of een baksteenmuur toegelaten.

Binnen **deelzone 4.4**, dient minimaal 20% groen voorzien te worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van de parkeeroppervlaktes, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving of aangetoond wordt dat dit technisch niet mogelijk is. De parkeervoorzieningen dienen gebundeld en voorzien van een groene, duurzame inrichting.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen binnen de deze deelzone, dient een landschappelijke inkleiding voorzien te worden. Deze landschappelijke inkleiding dient een diffuus en transparant doorzicht te garanderen.

### 3 beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13]. De landschappelijke inkleiding beoogt het versterken van de ruimtelijke connectiviteit. Door bv. een aanplant van een losgroeiende haagstructuur met daarin [knoel]bomen wordt de integratie van de parkeervoorziening verzekerd en wordt maximaal op het omliggend open ruimtegebied ingespeeld. Een massieve groenstructuur zonder doorzichten is niet aangewezen.





## ART. 5: KASTEELPARK

### VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het park. Binnen het kasteelpark kunnen de volgende functies worden toegelaten: een sociale, educatieve, recreatieve, cultuurhistorische, evenals een ecologische functie.

In de bestaande bebouwing zijn volgende activiteiten toegelaten:

- wonen;
- activiteiten ondersteunend aan de parkfunctie of deze versterkend, zijnde recreatieve, culturele, educatieve, toeristische, commerciële en horecafunctie, kleinschalige kamergereleerde toeristische logiesfuncties categorie "gastenkamerexploitatie" en de noodzakelijke aanverwante voorzieningen. De betrokken voorzieningen beperken zich tot het lokale schaalniveau.

De genoemde werken, functies, handelingen en wijzigingen zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

De aard en grootte van een functie, de typologie en schaal van een project worden afgestemd aan de draagkracht van de omgeving.

#### 1.1 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:

- dreefherstel [zie art. 14]
- ontsluiting Neerhof [zie art. 17]

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Categorie van gebiedsaanduiding 'parkgebied'



foto: inventaris bouwkundig erfgoed

Het betreft het geheel van landelijke woningen, zgn. kasteel 'De Roo' met aan westzijde aanleunend boerenhuis met bijgebouwen en ten zuiden het koetshuis, het neerhof en bijhorend park. Park, kasteel en hoeve zijn opgenomen in het als landschap beschermde Sint-Pietersveld, beschermd bij M.B. van 24/06/2002.

Commerciële functies: naar karakter dienen commerciële handelsactiviteiten de gebouwen site en het park te ondersteunen, voorbeelden zijn antiquair, kunst, verkoop kleinschalige ambachtelijke en huisgemaakte producten, bloemenwinkel, [buiten]meubilair & interieur,

Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.

De draagkracht van de omgeving wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De functie kan overlast genereren door middel van geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kunnen een vermindering van het bouwvolume, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.

## ART. 5: KASTEELPARK

### VERDERENDE

#### stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2 inrichting

Het behoud van het groene karakter van het gebied dient voorop te staan. Bestaande natuurlijke elementen en landschapselementen moeten maximaal worden behouden en versterkt.

Bestaande waardevolle beplanting moet maximaal in stand worden gehouden en waar nodig aangevuld en/of vervangen. Nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten en het parkkarakter versterken.

De bestaande bebouwing / accommodatie in het gebied mag behouden blijven.

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, verbouwings- en beperkte uitbreidingswerken aan bestaande gebouwen zijn toegelaten met een max. uitbreiding van 10% van het bestaande bouwvolume, en dit per entiteit.

Kleinschalige constructies en gebouwen zijn toegelaten voor zover beperkt gedimensioneerd en er geen afbreuk gedaan wordt aan het parklandschappelijk karakter. Dit kan door een aangepast materiaalgebruik en verschijningsvorm.

Alle strikt noodzakelijke functionele verharding is toegelaten en wordt uitgevoerd in kleinschalige materialen, uitgevoerd in een parklandschappelijke aanleg welke het landschappelijk karakter ondersteunen en versterken.

Enkel waterdoorlatende verharding is toegestaan, tenzij kan aangetoond worden dat dit technisch niet mogelijk is.

De bestaande vijver en walgrachten worden in stand gehouden en op een zo natuurlijk mogelijke wijze hersteld.



Er zijn binnen onderhavig art. 5 "Kasteelpark", 2 verschillende entiteiten gesitueerd; met name het zgn. "kasteel de Roo" alsook het "neerhof", met elk hun eigen kadastrale perceleling.

Kleinschalige constructies en gebouwen zoals zwembad, oranjerie, prieel,...

## ART. 5: KASTEELPARK

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.1 ontsluiting

De ontsluiting van de aanwezige gebouwen geschiedt via de symbolisch aanduiding 'ontsluiting Neerhof', zoals weergegeven op het grafisch plan. [zie art. 17]

#### 2.2 afsluitingen

Afsluitingen van het kasteelpark moeten esthetisch verantwoord zijn en bestaan uit streekeigen hagen of eenvoudige afsluitingen die het kasteelpark versterken en ondersteunen.

#### 3 beheer

Het beheer van het kasteelpark dient zich in te schrijven en te richten naar het beheerplan voor het beschermd landschap Sint - Pietersveld.



## ART. 6: AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

Het agrarisch gebied met landschappelijke waarde is bestemd voor landbouwactiviteiten met een overwegend grondgebonden karakter, voor aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouwactiviteiten evenals voor landschapsbehoud en -ontwikkeling.

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten:

- aansluitend op en in functie van een bestaande bedrijfszetel en dit in verhouding met de bestaande gebouwen en/of
- als schuilhok

Tevens zijn alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken toegelaten in functie van de ontsluiting, drainage, waterhuishouding en bewerking van landbouwgronden; alsook infrastructuur-, beheers- en onderhoudswerken in functie van

- eventueel aangrenzend bos [mantel-zoomvegetatie] en
- de aanwezig en eventueel nog te realiseren trage wegen.

Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijven is niet toegelaten.

Voor wat betreft de zonevrije woningen, zijn de bepalingen van het RUP Zonevrije woningen Ruiselede van toepassing.

#### 1.1 overdruk: landschapspool

De deelzone met overdruk 'landschapspool' is bestemd als een openbare groene ruimte waarbij natuurontwikkeling, [beheers]landbouw in functie van landschapszorg, waterbeheer en natuureducatief-recreatief medegebruik toegelaten zijn als hoofdbestemming.

Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'

Voor de deelzones in overdruk 'landschapspool' en 'deelzone i.f.v. natuurgerichte werken' categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen'

Onder aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouw wordt verstaan: hoeveoerisme, verkoop van eigen producten, landbouweducatie, ...

Onder schuilhok wordt verstaan: een kleinschalig gebouw [max. 30m<sup>2</sup>] ter beschutting van vee.

De gemeente heeft het Disveld, het terrein achter de kerk en de school in 2010 opengesteld voor het publiek. Deze landschappelijk ingerichte openbare groene ruimte omvat volgende elementen: kinderspeelplaats, picknickruimte, speelweide, plukboomgaard, educatieve pool, openluchttheater, infoborden, wandelpaden, speelnatuur, bloemrijk hooiland, pool met knuppelpad, graasweide, ... De aanleg/bestemming van het Disveld kadert in het uitbouwen van een natuureducatief en recreatief project ter ondersteuning van de toeristisch recreatieve structuur te Doornkerke [GRS RD p. 83]. De landschapspool Disveld betreft een publiek toegankelijke, landschappelijk ingerichte groene ruimte die een meerwaarde biedt voor het wonen in de kern van Doornkerke.

## ART. 6: AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in de zone met overdruk "landschapspool":
- het aanbrengen van kleinschalige sport- en spelinfrastructuur in open lucht, gericht op het publiek toegankelijk maken van het gebied voor educatief en/of dagrecreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
  - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
  - het oprichten van constructies gericht op de beleving van het landschap en het natuureducatief-recreatief medegebruik.

#### 1.2 overdruk: zone i.f.v. natuur en specifieke recreatie

In deze deelzone is natuurontwikkeling alsook recreatief medegebruik gerelateerd aan en in functie van de hoofdbestemming 'dag- en verblijfsrecreatie' zoals voorzien in art. 7 zone voor verblijfsrecreatie 't Haantje, toegelaten voor zover de uitvoering van laatstgenoemde activiteit geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied en/of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebied zoals bedoeld in het decreet Natuurbehoud. In deze zone met overdruk zijn handelingen en wijzigingen toegelaten gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Constructies gericht op de beleving van het landschap: bv. het oprichten van een uitkijktoren. De realisatie van een uitkijktoren binnen het landschapspark Disveld draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de secundaire onthaalpoort Doomkerke. Het verhoogt de natuurbeleving en draagt bij aan de doelstelling van het educatief - recreatief project.

art. 7 zone voor verblijfsrecreatie 't Haantje betreft de bebouwde site van het kamphuis.

De gemeente wenst de terreinen die door het kamphoem 't Haantje gebruikt worden i.f.v. kampe- ren en buitenactiviteiten, te bestendigen. Dit kadert binnen het uitbouwen en het ondersteunen van het landelijk-recreatief netwerk; de site wordt geselecteerd als structuurbepalend element ter ondersteuning van de toeristisch-recreatieve structuur te Doomkerke [GRS BD p. 6].

Nagenoeg de gehele deelzone i.f.v. natuur met recreatief medegebruik is gelegen in habitatricht- lijngedebied, daarnaast valt de deelzone binnen het beschermd landschap Sint-Pietersveld, zie plan bestaande juridische structuur.

Het gaat hierbij om activiteiten die een zekere oppervlakte behoeven, maar op zich weinig land- schappelijke impact hebben omwille van de tijdelijke accommodatie en beperkte infrastructuur. Hoogdynamische dagrecreatie of permanente verblijfsrecreatie is uitgesloten [zoals voetbalvelden, omvangrijke speeltuin, permanente kampeervoorzieningen, ...]

## ART. 6: AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatief medegebruik wordt begrepen niet permanente verblijfsaccommodatie [voor jongeren] en zachte vormen van [buurt]recreatie welke gericht is op kleinschalige sport-en speelinfrastructuur in open lucht.

Oprichten van bebouwing is niet toegelaten.

#### 1.3 overdruk: voormalige kleiwinning

In deze deelzone dienen alle waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden en/of -kenmerken maximaal behouden en gevaloriseerd te worden.

#### 1.4 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:

- tracé voor traag verkeer [zie art. 11]
- ontsluiting gemotoriseerd verkeer [zie art. 12]
- landschappelijke integratie dorpsrand [zie art. 13]
- dreefherstel [zie art. 14]
- bomenrij [zie art. 15]
- waterloop [zie art. 16]

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Onder kleinschalige infrastructuur wordt verstaan: informatieborden, kijk -of schuilhokken, speeltuigen, speelveld/weide, picknickbank, ...

Gezien de landschappelijke / natuurlijke context vraagt het terrein een specifieke benadering. Bijgevolg wordt bebouwing en verharding niet toegelaten. Het voorzien van onverharde wandelverbindingen i.k.v. het landinrichtingsproject Bulskampveld is wel mogelijk. Via gerichte groenaanleg worden de tijdelijke accommodatie en beperkte infrastructuur in het landschap geïntegreerd.

De kleigrond op deze weide, achter de voormalige pachthoeve aan de Brandstraat nr. 16 diende als grondstof voor de bakstenen die gebruikt werden voor het bouwen van de kerk, school en klooster, pastorie en de omliggende huizen. De plaats van ontginning is nog steeds herkenbaar aan de lager gelegen, natte weide en werd ook "Tieste zijne meers" genoemd. [Bron: De Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed]




landschapsplan Disveld



## ART. 6: AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 inrichting</b></p> <p>Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van grondgebonden landbouw en voor zover zij de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.</p> <p>Er mogen binnen het gebied geen nieuwe agrarische bedrijven worden opgericht.</p> <p>Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is toegestaan. Bij uitbreiding dient de typologie en morfologie van het oorspronkelijke hoevecomplex gerespecteerd en moeten bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing een zo compact mogelijk geheel vormen.</p> <p>Bij vergunningplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen een harmonisch geheel vormen met de omgeving.</p> <p>Het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer [in functie van wandelen, fietsen] is toegelaten.</p> <p><b>2.1 specifieke inrichtingsbepalingen binnen de overdrukzone 'landschapspool'</b></p> <p>Permanente constructies in functie van de beleving van het landschap en het natuureducatief-recreatief medegebruik van dit landschap zijn toegelaten voor zover de impact beperkt is, door een zo klein mogelijke footprint aan te houden, de constructie ruimtelijk geïntegreerd is en door het gebruik van materialen en texturen die zich inpassen in de omgeving.</p>	

## ART. 6: AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.2 specifieke bepalingen t.h.v. de Lourdeskapel, veldkapel op de hoek met de Oude Veldstraat en de Brandstraat</b></p> <p>Het veldkapelletje "Lourdeskapel" dient behouden te blijven, conform de algemene bepalingen art. 0. Instandhoudingswerken zijn toegelaten. Indien de instandhouding niet langer gegarandeerd kan worden, door verderde degradatie van de baksteen, stabiliteitsproblemen of door een plotse onvoorziene gebeurtenis, kan een heropbouw op dezelfde locatie worden toegestaan. Hierbij kan geopteerd worden voor een kopie van het bestaande kapelletje of een eigentijdse interpretatie met vergelijkbare afmetingen en materialen passend in de landelijke omgeving. De omgeving van de kapel dient een groen karakter te behouden. Indien het open karakter van de omgeving verdwijnt, dient door nieuwe aanplantingen een passend groen kader te worden gerealiseerd.</p> <p><b>2.3 specifieke inrichtingsbepalingen binnen de overdrukzone 'zone i.f.v. natuur en specifieke recreatie'</b></p> <p>Het groene en onbebouwd karakter dient behouden, inrichting van het gebied dient de aanwezige natuurwaarden te verhogen. Aanplantingen dienen te geschieden door middel van streekeigen soorten onder de vorm van hagen, hoogstammige [fruit- en knof]-bomen.</p> <p>Tijdelijke constructies onder de vorm van tenten i.f.v. de jeugdwerking zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan het natuurlijke milieu.</p> <p>Verhardingen en permanente constructies zijn niet toegelaten, behoudens het aanbrengen van kleinschalige onthaalinfrastructuur gericht op de beperkte recreatieve functie is toegelaten.</p> <p>Het waterbergend vermogen van de deelzone mag door de [her-]inrichting van het terrein niet verminderen.</p>	 <p>foto: inventaris bouwkundig erfgoed</p> <p>Onder kleinschalige onthaalinfrastructuur wordt verstaan: informatieborden, kijk -of schuilhokken, speeltuigen, speelveld/weide, picknickbank, ...</p> <p>Het voorzien en/of aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ivv recreatie, mag het waterbergend vermogen niet verminderen.</p>

## ART. 6: AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Ter hoogte van de perceelsgrenzen, dient een landschappelijke inkle- ding voorzien te worden als overgang naar de omgeving. Enkel een streekeigen beplanting onder de vorm van hagen/heggen al dan niet gecombineerd met knot- of hoogstammige bomen is toegelaten, al dan niet ondersteund door paal en draad.</p> <p><b>3 beheer</b></p> <p>De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zor- gen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de constructies en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.</p> <p>De deelzone met overdruk 'zone i.f.v. natuur en specifieke recreatie' dient als hooiland beheerd.</p>	<p>Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].</p>

## ART. 7: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE 'T HAANTJE

### VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

Het gebied is bestemd als gebied voor dag- en verblijfsrecreatie behoudens hotel, alsook voor wonen met de bijbehorende uitrusting en gemeenschapsvoorzieningen.

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.

Het betreft het parochiaal centrum - kampheem 't Haantje, het voormalige schooltje van Doomkerke. Het gebouw werd ingericht als bivakplaats en omvat een keuken, eetzaal, slaapruijme en sanitaire voorzieningen. De accommodatie staat momenteel in functie van o.a. jongerenvoorzieningen [tentenkamp,...] alsook onthaalaccommodatie [zoals bv. feestjes, vergaderingen, ontmoetingsruimte,...zowel voor verenigingen als voor particulieren]. Bedoeling is dat deze zone zich verder kan ontwikkelen / bestendigen ivf deze activiteiten en verblijfsrecreatie, en dit volgens een zelfde impact en schaligheid met oog voor de ruimtelijke draagkracht van Doomkerke.

Onder verblijfsrecreatie wordt beschouwd: kampeerterein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gites en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.

Indien niet aangewend ivf verblijfsrecreatie, kan [een deel van] de zone ingericht worden in functie van het wonen. Het gaat hier meer specifiek over de kavel welke zich ter hoogte van de gebouwen van het kampheem aan rechterzijde situeert; het betreft momenteel een woonfunctie. [op termijn kan deze functie wonen al dan niet wijzigen i.f.v. het kampheem]

De bestending en beperkte uitbreiding van het kampheem 't Haantje kadert binnen het uitbouwen en het ondersteunen van het landelijk-recreatief netwerk, de site wordt geselecteerd als structuur-bepalend element ter ondersteuning van de toeristisch-recreatieve structuur te Doomkerke [GRS BD p. 6].

##### 1.2 nevenbestemming

Voor de aanleg en het uitbaten van de zone zijn nevensgeschikte infrastructuur en functies toegestaan, voor zover deze inherent zijn aan en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de infrastructuur in hoofdbestemming.

Nevensgeschikte infrastructuur en functies zoals interne weginfrastructuur, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, verhardingen, afsluitingen, nutsgebouwen, sanitaire lokalen, cafetaria, zitbanken, speeltuigen,....

##### 1.3 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komt de indicatieve overdruk 'landschappelijke integratie dorpsrand' [zie art. 13] voor.

## ART. 7: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE 'T HAANTJE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg en exploitatie van de bestemming zijn toegelaten. De zone moet zo ingericht worden dat deze zich op een kwalitatieve en contextuele wijze inpast in de omgeving.</p> <p><b>2.1 algemene inrichtingsstudie</b></p> <p>Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning in functie van dag- en verblijfsrecreatie, dient een algemene inrichtingsstudie gevoegd te worden voor de zone [of de delen die in eigendom zijn].</p> <p>De inrichtingsstudie dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>In de inrichtingsstudie komen volgende aspecten aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• inplantingsaspecten;</li><li>• privacyaspecten;</li><li>• kwalitatieve aanleg van de groenvoorzieningen;</li><li>• waterhuishouding;</li><li>• behoud / versterken aanwezige groenstructuren.</li></ul> <p>Deze algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de huidige en de beoogde lay-out [ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van hemelwater, verlichting en alle andere constructies] van de volledige zone of de delen in eigendom, grafisch en vergezeld van een toelichting, aan te geven.</p>	<p>Deze algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p>

## ART. 7: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE 'T HAANTJE

### VERDERENDE stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 bezetting

Uitbreiding inzake bebouwing is toegelaten met een maximum van 35% t.o.v. de bestaande bouwoppervlakte.

#### 2.3 inplanting

Conform bestaande toestand, afstand t.a.v. de zij- en achterperceelsgrens bedraagt minstens 5,00m.

#### 2.4 bouwhoogte en dakvorm

Het maximaal toegelaten bouw-gabariet omvat 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij behoudens afgeplatte daken. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m, de maximale nokhoogte 11 meter. De dakhelling bedraagt max. 45°.

#### 2.5 niet-bebouwde ruimte

Parkeervoorzieningen worden gebundeld waarbij de parkeervlaktes op maximale wijze een groene aankleding / inrichting krijgen. Enkel waterdoorlatende verharding is toegestaan, tenzij kan aangetoond worden dat dit technisch niet mogelijk is.

Aanplantingen dienen te geschieden door middel van streekeigen soorten. Indien ter hoogte van de perceelsgrenzen een afscheiding wordt voorzien, dan is enkel een streekeigen haag toegelaten, al dan niet ondersteund door paal en draad.

Aan de voorzijde van het gebouw, dient een landschappelijke inkleding voorzien te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhar-  
dingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel  
ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.  
Op heden is 950m<sup>2</sup> bebouwd.



*principeschets groene inkleding*

Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].

**ART. 7: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE 'T HAANTJE**

<b>VERORDENEND</b> stedenbouwkundige voorschriften	<b>TOELICHTEND</b> toelichting en visie
<p><b>3 beheer</b></p> <p>Het bestaande landelijke karakter van de omgeving dient maximaal ge- vrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.</p>	

## ART. 8: ONTSPANNINGSZONE

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie'

##### 1.1 hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor sport en dagrecreatie op lokaal niveau en de daarbijhorende constructies en infrastructuur.

De besteding van het voetbalveld en het verzekeren van de basisvoorzieningen inzake sport- en spel is als maatregel verankerd in het GRS Ruiselede. De ontspanningszone met het voetbalterrein te Doomkerke wordt geselecteerd als structuurbepalend element ter ondersteuning van de toeristisch-recreatieve structuur te Doomkerke [GRS BD p. 6].

##### 1.2 nevenbestemming

Voor de aanleg en het uitbaten van de zone zijn infrastructuur en functies toegestaan welke inherent zijn aan en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de infrastructuur in hoofdbestemming.

Constructies en infrastructuur zoals onder meer sportvelden en -terreinen.

Infrastructuur en functies zoals interne wegeninfrastructuur, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, ontsluiting van aanpalende percelen, verhardingen, afsluitingen, nutsgebouwen, clubhuizen met bijhorende nutsvoorzieningen zoals sanitaire lokalen en cafetaria, onderhoudsberging, zitbanken, speeltuigen, lichtmasten, afwatering, ....

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Maximaal één clubkantine van maximaal 150m<sup>2</sup> is toegelaten.

##### 1.3 nabestemming

Wanneer de activiteiten in hoofdbestemming ophouden te bestaan, treedt de nabestemming 'landbouw' [art. 6] in werking.

##### 1.4 overdruk: gemeenschapsvoorzieningen

In de deelzone met overdruk kan tevens max. 1/3 als parking voorzien worden. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient via de Brandstraat te gebeuren.

Het is niet de bedoeling dat de volledige deelzone aangewend en ingericht wordt als parking. Naast het voorzien van de in hoofdbestemming toegelaten functies, kan deze deelzone ingericht worden als parking ten behoeve van de gemeenschap Doomkerke.

##### ■ voorkooprecht

Op deze percelen is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing ten voordele van de gemeente Ruiselede en dit voor een periode van 15 jaar.

De bepalingen m.b.t. voorkooprecht zijn geregeld in art. 2.4.1 en 2.4.2 VCRO.

Het betreft het kadastrale perceel gekend als Gemeente Ruiselede, afdeling Ruiselede, Sectie G, nr. 88 B.



## ART. 8: ONTSPANNINGSZONE

VERDERENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.5 overige overdrukken</b> Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ontsluiting gemotoriseerd verkeer [zie art. 12]</li><li>• landschappelijke integratie dorpsrand [zie art. 13]</li></ul> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>De activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in open lucht en de ontspanningszone is ingebed in een groene omgeving.</p> <p><b>2.1 algemene inrichtingsstudie</b> Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning, dient een algemene inrichtingsstudie gevoegd te worden voor de zone [of de delen die in eigendom zijn].</p> <p>In de inrichtingsstudie komen volgende aspecten aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• inplantingsaspecten;</li><li>• privacy-aspecten;</li><li>• kwalitatieve aanleg van de groenvoorzieningen;</li><li>• waterhuishouding;</li><li>• behoud / versterken aanwezige groenstructuren.</li></ul> <p>Deze algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de huidige en de beoogde lay-out [ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van hemelwater, verlichting en alle andere constructies] van de volledige zone of de delen in eigendom, grafisch en vergezeld van een toelichting, weer te geven.</p>	<p>De privacy van de omliggende woningen moet op redelijke manier gewaarborgd blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.</p>

## ART. 8: ONTSPANNINGSZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.2 inplanting</b> De bouwrijpe afstand van nieuwe gebouwen en/of constructies t.o.v. de zonegrenzen bedraagt minimaal 2,00m. Op nutsgebouwen na dienen nieuwe gebouwen geconcentreerd voor te komen en niet verspreid over het terrein. Er dient bij inplanting van gebouwen en de inrichting van de zone maximaal ingespeeld te worden op zichten vanuit en naar het aanpalende landschap.</p> <p><b>2.3 bezetting</b> Het toegelaten bebouwingspercentage bedraagt 4%. Binnen de <b>deelzone gemeenschapsvoorzieningen</b> is geen bebouwing toegelaten.</p> <p><b>2.4 bouwhoogte</b> Maximaal 1 bouwlaag, de dakvorm is vrij.</p> <p><b>2.5 architecturaal voorkomen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de constructies in de ontspanningszone zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, passend in de ruimtelijke context.</li><li>• de constructies bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.</li><li>• <b>dakbekleding en gevelmaterialen:</b> duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en kleuren.</li></ul> <p><b>2.6 niet-bebouwde ruimte</b> De niet-bebouwde delen van de ontspanningszone worden ingericht als speelvelden, grasweiden voor niet-verharde parkeergelegenheden of [publieke] doorgangen. Kleine constructies dienen beperkt tot max. 1% van de zone.</p>	<p>Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel. Op heden bedraagt het bebouwingspercentage 2,6%. [178m<sup>2</sup> + 78m<sup>2</sup> bebouwd, oppervlakte perceel 9.993m<sup>2</sup>].</p> <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving, dienen de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en bovendien moeten ze binnen de ontspanningszone onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Kleine constructies zoals lage afsluitingen uit metaalpalen en draad, ballenvangers, speeltuigen, verlichtingspylonen tot maximaal 13,00m hoogte [cfr. bestaande toestand], overkapping voor fietssenstalling,...</p>

## ART. 8: ONTSPANNINGSZONE

### VERDRENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

- Reclame-uitingen onder de vorm van publiciteit- of uithangborden worden toegelaten voor zover
- aan de binnenkant van de afsluitingen rond de speelvelden, bovenkant paneel tot op een maximale hoogte boven het maaiveld van 1,00m,
  - tegen de gevels van bebouwing op het terrein waarbij de bovenkant paneel tot op een maximale hoogte boven het maaiveld van 1,00m, voor zover deze gevels gericht zijn naar het speelveld en niet naar het omliggende open landschap.

Maximum 13% van de ontspanningszone behoudens de deelzone gemeenschapsvoorzieningen, kan worden verhard in functie van functionele verhardingen. Enkel waterdoorlatende verharding is toegestaan, tenzij kan aangehouden worden dat dit technisch niet mogelijk is.

Binnen de **deelzone gemeenschapsvoorzieningen** bedraagt het verhardingspercentage maximum 35%. Indien parkeergelegenheden ingericht worden binnen onderhavige deelzone, dan dient deze voorziening aan te sluiten op de onthaalparking voorzien in art. 4. Enkel waterdoorlatende verharding is toegestaan, tenzij kan aangehouden worden dat dit technisch niet mogelijk is. De parkeervoorzieningen dienen gebundeld en voorzien van een groene, duurzame inrichting.

Aanplantingen dienen te geschieden door middel van streekeigen soorten. Indien ter hoogte van de perceelsgrenzen een afscheiding wordt voorzien, dan is enkel een streekeigen haag toegelaten, al dan niet ondersteund door paal en draad.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen binnen de deelzone gemeenschapsvoorzieningen, dient een landschappelijke inkleding voorzien te worden.

Op heden bedraagt het aandeel verhard in functie van parkeren en toegang tot gebouwen ca. 12,5%. [838m<sup>2</sup> parkeerstrook + 417m<sup>2</sup> toegangsstrook, oppervlakte perceel 9.993m<sup>2</sup>].

Zie de indicatieve aanduiding 'landschappelijke integratie dorpsrand' [art. 13].

## ART. 8: ONTSPANNINGSZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>3 beheer</b></p> <p>De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.</p>	



## ART. 9: NATUURGEBIEDEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming en inrichting

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Het sociaal, educatief en recreatief medegebruik is toegelaten als ondergeschikte functie.

##### 1.1 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor:

- tracé voor traag verkeer [zie art. 11]
- dreefherstel [zie art. 14]
- bomenrij [zie art. 15]
- waterloop [zie art. 16]

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, het bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Bestaande natuurlijke elementen en landschapselementen moeten maximaal worden behouden en versterkt.

De bestaande bebouwing / accommodatie in het gebied mag behouden blijven. Hieronder zijn begrepen 3 wooneenheden met bijhorende accommodatie.

De bestaande woningen kunnen verbouwen binnen het bestaand volume. Herbouw is enkel mogelijk in het kader van overmacht.

Categorie van gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur'

In natuurgebieden is de hoofdfunctie natuur. Sociaal, educatief en recreatief medegebruik is hier een ondergeschikte functie. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden en niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.



foto's: inventaris bouwkundig erfgoed

Het bestaand gebouwenpatrimonium betreft het boswachtershuis Bruggesteeweg huisnr. 71, de bebouwing Bruggesteeweg huisnrs. 73 - 75, het koetshuis en stallingen. De gebouwen staan gegroepeerd op een begraasde open plaats in het bos.

De bebouwing in de Galattasbossen betreft de voormalige zomerresidentie van de adellijke familie de Kerckhove d'Ousselegem. De historisch-bouwkundige erfgoedwaarden van het patrimonium zijn hoger dan de natuurwaarden van betreffende site.

## ART. 9: NATUURGEBIEDEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De oprichting van constructies die dienstig zijn voor het beheer van natuurgebied, zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen mogen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- alle strikt noodzakelijke verhardingen voor het ontsluiten van de gebouwen zijn toegelaten. Deze wegen worden in een parklandschappelijke aanleg uitgevoerd.

Er dient gebruik gemaakt te worden van autochtone plantgoed.

## 2 beheer

Het natuurgebied moet extensief beheerd worden, dit vergroot het natuurlijke karakter.

Het aanbrengen van constructies voor het beheer van of het toezicht op het natuurgebied is toegelaten. Daaronder vallen onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied, gebouwen en constructies van beperkte omvang zoals bergplaatsen voor materiaal, schuilplaats, ... Dergelijke bebouwing kan alleen worden toegelaten voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.

Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik: toegangspoorpjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...  
Niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen en fietsen. Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

## ART. 10: OPENBARE WEGENIS

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg en aanpassing van openbare wegen en pleinen met een verblijfs- of verkeersfunctie en de daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten; eventueel plaatselijk verrijd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

#### 2 inrichting

Werzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de weg volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten. De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving.

In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de [her]aanleg, het functioneren of het aanpassen van het openbaar domein en aanhorigheden.

Werken en handelingen voor de heraanleg dienen de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid te bevorderen en dienen afgestemd te zijn op het karakter van de plek. Ter hoogte van de Sint - Caroluskerk dient de inrichting specifiek afgestemd op het verblijfskarakter en dienen de relaties met het aanpalend achterliggende landschap geaccentueerd te worden in het straatbeeld.

#### 3 beheer

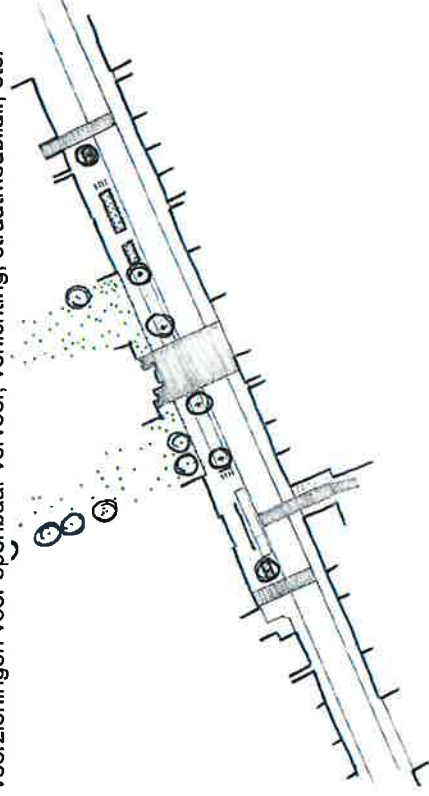
De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan. De beheerder van het openbaar domein staat in voor het onderhoud van het groen.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Onder nutsinfrastructuur en vrije ruimten horende bij openbare wegenis wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, afwatering, grachten en taluds, stationeer- en parkeervoorzieningen, wegsignalisatie, verlichting, beplantingen, veiligheidsuitrustingen, geluidswerende constructies, schuilhokjes, voetgangers- en fietsvoorzieningen, kunstwerken, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

Binnen het mobiliteitsplan van de gemeente Ruiselede wordt de Brandstraat ter hoogte van het plangebied als een gemeentelijke verbindingsweg aangeduid waarbij een snelheidsregime van 50km geldt en ter hoogte van de kerk een zone 30 gewenst is. Doomkerke wordt aangeduid als verblijfsgebied; de fysieke inrichting van de Brandstraat verdient een aangepaste weginrichting zodat een verkeersveilig verblijfsgebied ontstaat.

Hieronder wordt eveneens begrepen het voorzien van inrichtingen en constructies eigen aan het openbaar domein, zoals: signalisatie, nutsleidingen, groeninrichtingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, verlichting, straatmeubilair, etc.







## OVERDRUKKEN: ART. 11 T.E.M. ART. 17

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 1 art. 11: tracé voor traag verkeer

##### 1.1 bestemming

De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primeren op de voorschriften van de basisbestemming.

De indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat een verbinding voor langzaam verkeer voorzien moet worden. Deze verbinding is bestemd voor voetgangers en/of fietsers. De verbinding mag ook dienstig zijn als calamiteitenontsluiting, onderhoudstrook voor waterloop / gracht, ontsluiting voor landbouwverkeer en dienstverkeer.

Er moeten minimaal verbindingen gerealiseerd worden tussen:

- Brandstraat t.h.v. huisnr. 20 / elektriciteitscabine en de deelzone 'landschapspool';
- Brandstraat t.h.v. huisnrs. 42 /44, de deelzone 'landschapspool' en de Bruggesteenweg langsheen huisnr. 71 / 73 / 75;
- Brandstraat t.h.v. huisnr. 10 en Bruggesteenweg;
- Brandstraat t.h.v. huisnr. 95 / art. 5 'Kasteelpark' naar art. 9 'Natuurgebieden' richting Veldkapellestraat;
- Brandstraat t.h.v. elektriciteitscabine / huisnr. 72, de zgn. 'Konijnendreef' en Bruggesteenweg huisnr. 69;
- onderlinge dwarsrelatie tussen het tracé ter hoogte van de Pachtebeek naar de deelzone 'landschapspool';
- onderlinge dwarsrelatie aan de achterzijde van de in art. 4 gelegen gemeenschapsvoorzieningen deelaanduidingen "4.1., 4.2., en 4.3.":

De aanduiding is indicatief aangegeven op het grafisch plan, behoudens voor deze delen die voorwerp uitmaken van het bij het RUP gevoegde onteigeningsplan.

Om de zone[s] toegankelijk te maken voor voetgangers en om doorsteken, functionele- en bewegingsrelaties te creëren, worden op strategische locaties verbindingen voorzien voor langzaam verkeer.

De Brandstraat is geselecteerd als lokale fietsroute, in aanvulling op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. De gemeente Ruiselede wenst hierop aantakkend een fijnmazig netwerk uit te bouwen om ondermeer onderlinge verkeersveilige en beleevingsvolle relaties uit te bouwen. Verbinding voor langzaam verkeer o.a. als functionele fietsverbinding voor de bewoners van Doomkerke, voor recreanten,....

De verbindingen zijn visueel te volgen lijnen, een lineaire as waarop de zwakke weggebruiker zich veilig voelt. Ze verbinden plekken met elkaar en maken onderling verbinding zodat een netwerk ontstaat, aantakkend op het bestaande weefsel van hoofdroutes en lokale routes.

Deze zachte verbindingen worden aangegeven op het grafisch plan als gele bolletjeslijn. De realisatie ervan is verplicht, echter de locatie is indicatief. Met andere woorden; de locatie alsook de breedte kan schuiven en afwijken al naargelang:

- de gewenste inrichting van de onderliggende zones,
- de overeenkomsten met de gebruikers/eigenaar van betreffende percelen,
- de gewenste inrichting van de as [bv. met of zonder begeleidend groen, zitplekken,...]

**VERORDENEND**  
**stedenbouwkundige voorschriften**

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

Behoudens voor deze delen die voorwerp uitmaken van het bij het RUP gevoegde onteigeningsplan:

- kunnen zowel de locatie als breedte afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het grafisch plan.
- geeft het symbool enkel aan wat verbonden wordt.
- kan het tracé verschuiven over een max. afstand van 100 meter aan beide zijdes van de as en kan tevens bijkomende vertakkingen vertonen t.a.v. de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

**1.2 inrichting**

- de verbinding [= (on)verharde as] is minimaal 1,20m breed, de maximale breedte wordt bepaald door de beoogde inrichting,
- de inrichting staat in functie van een optimale toegankelijkheid van de zwakke weggebruiker,
- de ruimtelijke uitwerking en visuele integratie wordt afgestemd op deze van de zone en het project waar de verbinding door loopt. De verbinding vormt een wezenlijk onderdeel van de zone waardoor ze loopt,
- de materialisatie, met name een al dan niet verharde of onverharde uitwerking van de verbinding, wordt afgestemd op de zone waar de verbinding door loopt. Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen,
- de as is ten allen tijde toegankelijk voor gebruikers, vrij van obstakels en niet ingenomen door gewassen.

**VERORDENEND**  
 stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

**2 art. 12: ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

**2.1 bestemming**

De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primieren op de voorschriften van de basisbestemming.

De indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van deze as een verbinding voor gemotoriseerd verkeer voorzien moet worden. Behoudens voor deze delen die voorwerp uitmaken van het bij het RUP gevoegde onteigeningsplan kan het tracé verschuiven over een max. afstand van 5 meter.

**2.2 inrichting**

- de verharde as is minimaal 2,50m breed, de maximale breedte wordt bepaald door de beoogde inrichting,
- de ruimtelijke uitwerking en visuele integratie wordt afgestemd op deze van de zone en het project waar de verbinding door loopt. De verbinding vormt een wezenlijk onderdeel van de zone waardoor ze loopt,
- de materialisatie, met name een al dan niet verharde of onverharde uitwerking van de ontsluiting, wordt afgestemd op de zone waar de verbinding door loopt.
- de as is ten allen tijde toegankelijk voor iedere vorm van weggebruiker, vrij van obstakels en niet ingenomen door gewassen.



**VERORDENEND**  
 stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

**3 art. 13: landschappelijke integratie dorpsrand**

**3.1 bestemming**

Minimaal alwaar grafisch aangegeven, dient ten aanzien van aanpalende woningen, overige functies en het aanpalende landschap een natuurlijke en landschappelijke overgang gemaakt te worden tussen private tuin en het [agrarische] landschap. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten en heeft een minimale breedte van 0,75 meter breed, zoals weergegeven op het grafisch plan. Het groenscherm dient te bestaan uit een doorlopende combinatie van streekeigen beplanting, bestaande uit haagplanten, heesters en/of bomen.



Zie de specifieke bepalingen omtrent de "landschappelijke integratie dorpsrand" per zone.  
 Zie lijst streekeigen beplanting.

**VERORDENEND**  
 stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

**4 art. 14: dreefherstel**

**4.1 bestemming**

De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primieren op de voorschriften van de basisbestemming.

De indicatieve aanduiding geeft aan dat ter hoogte van deze as een groenvoorziening aangebracht moet worden. Het tracé kan, behoudens voor deze delen die voorwerp uitmaken van het bij het RUP gevoegde onteigeningsplan, verschuiven over een max. afstand van 5 meter.

**4.2 inrichting**

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding, dienen volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- de aanplant van minstens twee rijen hoogstammige streekeigen bomen met een potentiële hoogte van minimum 12,00m aan minstens één boom per 12,00 meter, en het behoud [al dan niet na vervanging] ervan,
- behoudens op plaatsen waar de ruimte gering is, wordt de dreefstructuur voortgezet door een streekeigen haag / heg.

**4.3 beheer**

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de kleinere landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Alwaar een beheerplan van toepassing is, richt het beheer en het onderhoud zich naar dit beheerplan.



Een streekeigen haag kan bv. voorzien worden ter hoogte van de dreefaanduiding Brandstraat huisnr. 95, alwaar de breedte tussen kasteelpark en aanpalende woning te gering is om een dubbele bomenrij te voorzien. Hierbij kan ter hoogte van de kavelgrens een streekeigen haag voorzien worden i.f.v. de continuïteit van het groen alsook i.f.v. het begrenzen van de kavelstructuur.

**VERORDENEND**  
 stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

**5 art. 15: bomenrij**

**5.1 bestemming**

De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primeren op de voorschriften van de basisbestemming. De indicatieve aanduiding geeft aan dat ter hoogte van deze as een groenvoorziening aangebracht moet worden. Het tracé kan verschuiven over een max. afstand van 5 meter.

**5.2 inrichting**

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding, dienen volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- de aanplant van minstens één rij streekeigen bomen met een potentiële hoogte van minimum 7,00m aan minstens één boom per 8,00 meter, en het behoud [al dan niet na vervanging] ervan.
- Mogelijkheid tot het aanplanten van een streekeigen knotboom, hoogstamboom,...

**5.3 beheer**

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de kleinelandse landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

**VERORDENEND**  
 stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

**6 art. 16: waterloop**

**6.1 bestemming**

De indicatieve aanduiding van de waterloop / gracht betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangegeven bestemming is. De voorschriften van de bestemming in overdruk primieren op de voorschriften van de basisbestemming.

Binnen deze deelzone wordt de waterloop / gracht, zoals aangeduid op het bestemmingsplan, behouden en indien nodig hersteld.

De zone is bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en alle bij de waterloop horende infrastructuur en vrije ruimten.

In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de fherjaanleg, het functioneren of het aanpassen van de waterloop en aanhorigheden.

**6.2 inrichting**

De waterloop/gracht moet zo aangelegd en onderhouden worden dat hij zijn functie optimaal kan vervullen, zijnde het ontwateren van de aanpalende gronden en het afvoeren van het oppervlaktewater.

De waterafvoer alsook de natuurlijke ontwikkeling van de waterloop dient maximaal verzekerd te worden.

De inrichting is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

Plaatselijke overwelvingen zijn enkel toegestaan in functie van toegang en paden.



**OVERDRUKKEN: ART. 11 T.E.M. ART. 17**

**VERORDENEND**  
stedenbouwkundige voorschriften

Alle werken, nodig voor het uitoefenen van de waterbekkenfunctie en het beheersen van de loop van de beek zijn toegelaten. Alsook alle werken die nodig zijn voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de beek en de waterbekkens, ter versterking van haar landschappelijke, natuurlijke en waterbergende functie.

Bij aanpassingswerken moet rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke aspecten en met de technieken van de natuurtechnische milieubouw. De groenaanleg dient te gebeuren onder de vorm van streekeigen beplanting.

Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

T.o.v. de waterloop wordt een installatievrije strook van minimum 5 meter gerespecteerd om het onderhoud van de beek toe te laten.

**6.3 beheer**

De bevoegde beheerder staat in voor toezichts-, ruimings- en onderhoudswerken aan de waterloop.

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, namelijk een geheel van technieken om bij de inrichting [en het beheer] van infrastructuurwerken [wegen, waterlopen] bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de vademecums Natuurtechniek [<http://www.lne.be/themes/milieueninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek>].

Conform art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.