



Stad Ieper Voorschriften en toelichting 02/04/2007

RUP Brandhoek



uitgesloten deel

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BRANDHOEK

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000.

VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door TECHNUM
Afdeling Ruimtelijke Planning
Leiepark 18 – 9051 Gent

Gent, 2 april 2007
De ontwerper,

Bieke Cloet,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

De Secretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ...
De Secretaris, De Burgemeester,

Inhoud

Leeswijzer	4
Algemene voorschriften	5
Art 1 Woonkwaliteit	5
Art 2 Reliëf en integraal waterbeheer	6
Art 3 Nutsvoorzieningen	7
Voorschriften met betrekking tot de zones	8
PUBLIEKE RUIMTES	8
Art 4 Zone voor publieke verblijfsruimte	8
Art 5 Zone voor semi-publieke verblijfsruimte	9
Art 6 Zone voor publieke verkeersruimte.....	10
WOONZONES	11
Art 7 Zone voor wonen compacte kern.....	11
Art 8 Zone voor wonen rand	12
Art 9 Zone voor wonen groene voet	13
Art 10 Zone voor lokale bedrijvigheid	14
Art 11 Zone voor agrarische en para-agrarische bedrijvigheid	15
NIET BEBOUWDE ZONES.....	16
Art 12 Zone voor landbouw.....	16
Art 13 Opgaande groenelementen	17
Terminologie.....	18
Streekeigen bomen, hagen en heesters.....	19

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke voorschriften en de doelstelling en motivatie van deze voorschriften, eventueel aangevuld met een schema. Enkel de voorschriften hebben verordenende kracht. De doelstelling en motivatie en het schema zijn een verduidelijking van de verordenende bepalingen.

Deze werkwijze laat ons toe om de voorschriften zelf en de belangrijkste achtergronden op één plaats bijeen te brengen en aldus hun samenhang duidelijker te laten blijken.

Algemene voorschriften

Art 1 Woonkwaliteit

Voorschrift:

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen en constructies worden afgestemd op de onmiddellijke omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of iets al dan niet afgestemd is. Daartoe dienen volgende criteria in overweging genomen te worden:

- morfologisch: het straatbeeld, schaduwcreatie, gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaal- en kleurgebruik worden op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd.
- functioneel: de potentiële hinder dient aanvaardbaar te zijn voor de aangrenzende functies

Bij gebouwen met meerdere woonegelegenheden bedraagt de minimumoppervlakte per wooneenheid 80m² nuttige vloeroppervlakte behoudens sociale, zorg en seniorenhuisvesting. Woonegelegenheden volledig gelegen in het dak zijn niet toegelaten.

Iedere gelijkvloerse woningeenheid beschikt over een private buitenruimte van minimum 100m². Niet-gelijkvloerse wooneenheden beschikken over een privaat terras van minimum 15m², onmiddellijk aansluitend op de voornaamste leefruimtes.

Alle gebouwen, hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen worden opgericht in duurzame kwalitatieve materialen.

Doelstelling en motivatie:

Er wordt een aangename en leefbare omgeving nagestreefd. Daartoe worden alle verbouwingen, nieuwe gebouwen en constructies afgestemd op de onmiddellijke omgeving. Dit zowel voor de morfologische als voor de functionele kenmerken.

Een afstemming van de morfologische kenmerken betekent zeker niet dat alle kenmerken identiek moeten zijn, wel dat ze verzoenbaar zijn met de omgeving. De aanwezige typologie van hoofdgebouwen is 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak. Deze typologie is sterk beeldbepalend en wordt als dusdanig nagestreefd. Een hedendaags, mogelijk contrasterende materiaalgebruik toegepast op deze typologie moet kunnen.

Daarnaast zijn er een aantal minimumeisen inzake woningcomfort: een minimale vloeroppervlakte, geen wooneenheden volledig in dakvolumes, minimale buitenruimte aansluitend op de woonegelegenheden.

Art 2 Reliëf en integraal waterbeheer

Voorschrift:

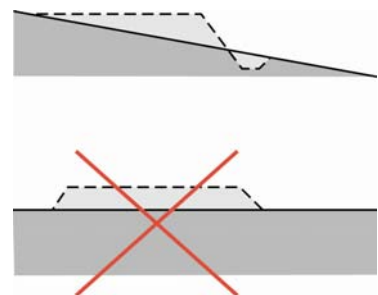
Reliëfwijzigingen zijn toegestaan mits een maximale aansluiting op het bestaande reliëf:

- Het gewijzigde terrein mag aan minimum 1 zijde niet hoger worden dan het oorspronkelijke maaiveldniveau.
- In een strook van 2m aan de binnenkant van de perceelsgrens moet het maaiveldniveau van de aangrenzende percelen gelijk zijn.
- Bij hoogteverschillen van meer dan 1m wordt een gracht aangelegd onderaan de helling.

Het afwaterstelsel is gescheiden. Voor de hemelwaterafvoer wordt er maximaal gebruik gemaakt van de bestaande grachten.

Doelstelling en motivatie:

Grote ophogingen zijn niet wenselijk omwille van hun negatieve invloed op het landschapsbeeld en het watersysteem. Het bestaande reliëf wordt zoveel mogelijk behouden. Voor het ontwikkelen van de niet bebouwde woongebieden kan echter een beperkte nivellering noodzakelijk zijn. Dit kan, mits een optimale aansluiting op het aangrenzende reliëf.



Aanvullend op de bestaande wetgeving inzake integraal waterbeheer, namelijk het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, gekend als de watertoets, en de gewestelijke stedenbouwkundig verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, wordt geopteerd om de bestaande grachten maximaal te gebruiken bij de afvoer van hemelwater.

Art 3 Nutsvoorzieningen

Voorschrift:

Kleinschalige openbare voorzieningen (elektriciteitscabines, glascontainers, telefooncellen, straatverlichting, masten, ...) zijn toegelaten in het volledige plangebied. De openbare verlichting wordt zo aangelegd dat de veiligheid en het veiligheidsgevoel gegarandeerd wordt. De aard van de verlichting sluit aan met de schaal van de aanleg van de publieke ruimtes.

Private voorzieningen zoals schotelantennes, airconditioning, ... zijn niet zichtbaar van op het openbaar domein. Ze worden optimaal geïntegreerd in de bouwvolumes en zijn nooit hoger dan de maximum toegelaten bouwhoogte.

Panelen voor het opwekken van zonne-energie worden bevestigd op de gevels of op de daken.

Panelen die zichtbaar zijn van op het openbaar domein zijn maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

Constructies ter ondersteuning of bescherming van beplanting, zoals boomkorven, draadbegeleiding zijn altijd toegelaten in alle zones.

Doelstelling en motivatie:

Duurzame, minimaal hinderlijke en esthetische verantwoorde aanleg van uiteenlopende private voorzieningen (met bijzondere aandacht om duurzame voorzieningen niet te ontmoedigen). Aanvullend op dit voorschrift is ook de gemeentelijke bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen in voege.

Voorschriften met betrekking tot de zones

PUBLIEKE RUIMTES

Art 4 Zone voor publieke verblijfsruimte

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming is verblijfsruimte, de nevenbestemming verkeersinfrastructuur.

Inrichting

De zone bestaat minstens uit een rijloper. De rijloper is maximum 6m breed. De ontwerpsnelheid bedraagt 30km/u. Het openbare domein naast de rijloper wordt ingericht als groene ruimte of publieke verblijfsruimte. Parkeervoorzieningen, straatmeubilair, openbare nutsvoorzieningen, openbaar vervoer infrastructuur, groenvoorzieningen en grachten worden maximaal geïntegreerd in het openbare domein.

De nog te realiseren publieke verblijfsruimte is aangeduid met een indicatieve pijl. De pijl mag 10m schuiven.

De loswegen zijn erfonthsluitingen voor percelen die niet aan het openbaar domein grenzen. De loswegen zijn uitgeruste wegen. De erfonthsluitingsfunctie van deze loswegen mag niet gehinderd worden door bebouwing, constructies of afsluitingen.

Doelstelling en motivatie:

Alle lokale wegenis heeft voornamelijk een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie is beperkt tot lokaal verkeer, doorgaand verkeer kan terecht op de N38. Een aangepaste inrichting met het accent op de verblijfsfunctie is dan ook belangrijk. De ruimte voor gemotoriseerd verkeer wordt beperkt.

Art 5 Zone voor semi-publieke verblijfsruimte

Voorschrift:

Bestemming

De bestemming is openbare voorzieningen, onderwijs en religieuze voorzieningen.

Inrichting

De hoofdgebouwen worden ingeplant op minimum 3m afstand van de laterale perceelsgrens. De bebouwing is open. De bebouwbare oppervlakte voor hoofdgebouwen is onbeperkt.

Het bouwvolume van de kerk blijft maximaal behouden. Andere hoofdgebouwen bestaan uit maximum 2 bouwlagen en een zadeldak. De kroonlijsthoogte is maximaal 6m, de totale bouwhoogte is maximum 12m. De dakhelling bedraagt tussen 25° en 45°.

Bijgebouwen zoals bergingen, fietsstallingen, garages zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens.

De oppervlakte van alle bijgebouwen is onbeperkt. De maximale bouwhoogte is 3m, de dakvorm vrij. Bijgebouwen worden opgericht in kwalitatieve materialen.

De niet bebouwde delen worden ingericht als een publieke ruimte.

Doelstelling en motivatie:

De kerk, de school en de militaire begraafplaatsen zijn voorzieningen die ten dienste staan van de bevolking. Door hun functie zijn ze, al dan tijdens bepaalde uren, publiek of beperkt publiek toegankelijk. In die hoedanigheid kunnen ze ook deel uitmaken van de publieke verblijfsruimte.

De bebouwing wordt niet beperkt naar oppervlakte of inplanting. Het betreffen openbare voorzieningen waar diverse overheden inspraak in hebben, en op deze manier een controlerende functie uitvoeren. Nieuwe bebouwing waar geen lokale nood voor is zal niet gebouwd worden, bijkomende bebouwing die nodig is moet kunnen gebouwd worden volgens de behoefte.

Art 6 Zone voor publieke verkeersruimte

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming is bovenlokale verkeersinfrastructuur.

Inrichting

De zone bestaat uit bovenlokale wegenis voor gemotoriseerd verkeer en spoorinfrastructuur. Deze kunnen aangevuld worden met vrijliggende infrastructuur voor langzaam verkeer en lokaal verkeer. Erfontsluitingen op de bovenlokale wegenis zijn niet toegelaten.

Doelstelling en motivatie:

De Noorderring en de spoorweg vormen een infrastructuurbundel van bovenlokaal niveau. De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer primeert.

WOONZONES

Art 7 Zone voor wonen compacte kern

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemmingen zijn lokale handel, lokale horeca, lokale private dienstverlening, lokale bedrijvigheid, agrarische en para-agrarische bedrijvigheid.

Inrichting

Bij nieuwe verkavelingen bedraagt de perceelsbreedte minimum 7m voor gesloten bebouwing en minimum 10m voor halfopen bebouwing. De perceelsoppervlakte bedraagt minimum 250m² voor een nieuw woonperceel.

De hoofdgebouwen en aanbouwen worden opgericht binnen de uiterste bebouwingsgrens. De zijgevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens of op minimum 3m afstand van de laterale perceelsgrens. De bebouwing is halfopen of gesloten. Open bebouwing is enkel toegelaten indien één gevel ingeplant is op een laterale perceelsgrens, of indien er geen aangrenzende bebouwing mogelijk is waar er aan gekoppeld kan worden.

De maximale bouwdiepte (dakbasis) voor hoofdgebouwen is 13m. De kroonlijsthoogte is maximaal 6m, de totale bouwhoogte is maximum 12m. De dakhelling bedraagt tussen 25° en 45°.

Aanbouwen opgericht binnen de uiterste bebouwingsgrens zijn toegelaten. Ze bestaan maximum uit 1 bouwlaag en een hellend dak. De maximale kroonlijsthoogte is 4m, de maximale bouwhoogte is 5m. De dakvorm is plat of hellend met een dakhelling tussen de 25° en 45°.

De bebouwbare oppervlakte per hoofdgebouw en aanbouwen is maximum 250m².

Bestaande vergunde hoofdgebouwen en aanbouwen die niet aan deze bepalingen voldoen kunnen binnen het bestaande volume verbouwd, maar niet herbouwd worden.

Bijgebouwen zoals tuinbergingen, garages, serres en dierenhokken zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens.

De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 50m² per perceel.

Carports zijn enkel toegelaten tussen het hoofdgebouw en de zijkavelgrens. Ze worden langs één zijde aangebouwd aan de woning. De voorste bouwlijn van de carport mag zich niet voor de voordeur bevinden. Indien de carport niet architectonisch geïntegreerd is bevindt de voorste bouwlijn zich minimum 2m achter de voorgevel. Minimum 2 zijden van de carport zijn open. De maximale bouwhoogte is 2m50.

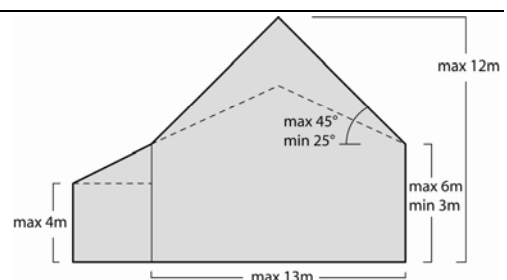
Bijgebouwen voor agrarische en para-agrarische bedrijvigheid zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 3m afstand tot de perceelsgrens. De maximum bebouwbare oppervlakte voor alle bijgebouwen voor agrarische en para-agrarische bedrijvigheid bedraagt 250m². De maximale bouwhoogte staat in 1/1 relatie tot de afstand van de perceelsgrens. Op 3m afstand is dit maximum 3m bouwhoogte, op 4m afstand maximum 4m bouwhoogte, ... met een bovengrens van 9m. De dakvorm is hellend.

Perceelsafsluitingen worden opgericht op de perceelsgrens, in onderling akkoord met de buur, of op minimum 0m50 van de perceelsgrens. De hoogte is maximum 1m80.

Perceelsafsluitingen op de rooilijn en perceelsafsluitingen grenzend aan de zone voor landbouw worden opgericht in beplanting of een transparant materiaal.

Doelstelling en motivatie:

De oorspronkelijke kern was een compact bebouwde kern, met overwegend gesloten en halfopen bebouwing op geringe afstand van de weg. Deze morfologie is typisch voor het dorpskarakter, en er moet vermeden worden dat deze afgezwakt wordt. Om het gehucht toe te laten meer te zijn dan een slaapdorp worden ook diverse nevenbestemmingen toegelaten. Deze hebben altijd een lokaal kleinschalig karakter.



Art 8 Zone voor wonen rand

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemmingen zijn lokale handel, lokale horeca, lokale private dienstverlening, lokale bedrijvigheid, agrarische en para-agrarische bedrijvigheid.

Inrichting

Bij nieuwe verkavelingen bedraagt de perceelsbreedte minimum 10m voor halfopen bebouwing en minimum 15m voor open bebouwing. De perceelsoppervlakte bedraagt minimum 400m² voor een woonperceel.

De hoofdgebouwen en aanbouwen bevinden zich binnen de uiterste bebouwingsgrens. De zijgevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens of op minimum 3m afstand van de laterale perceelsgrens. De bebouwing is open of halfopen.

De maximale bouwdiepte (dakbasis) voor hoofdgebouwen is 13m. De kroonlijsthoogte is maximaal 6m, de totale bouwhoogte is maximum 12m. De dakhelling bedraagt tussen 25° en 45°.

Aanbouwen opgericht binnen de uiterste bebouwingsgrens zijn toegelaten. Ze bestaan maximum uit 1 bouwlaag en een hellend dak. De maximale kroonlijsthoogte is 4m, de maximale bouwhoogte is 5m. De dakvorm is plat of hellend met een dakhelling tussen de 25° en 45°.

De bebouwbare oppervlakte per nieuw hoofdgebouw en aanbouwen is maximum 250m².

Bestaande vergunde hoofdgebouwen en aanbouwen die niet aan deze bepalingen voldoen kunnen binnen het bestaande volume verbouwd, maar niet herbouwd worden.

Bijgebouwen zoals tuinbergingen, garages, serres en dierenhokken zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens. De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 50m² per perceel. De maximale bouwhoogte is 3m, de dakvorm vrij.

Carports zijn enkel toegelaten tussen het hoofdgebouw en de zijkavelgrens. Ze worden langs één zijde aangebouwd aan de woning. De voorste bouwlijn van de carport mag zich niet voor de voor de voorgevel bevinden. Indien de carport niet architectonisch geïntegreerd is bevindt de voorste bouwlijn zich minimum 2m achter de voorgevel. Minimum 2 zijden van de carport zijn open. De maximale bouwhoogte is 2m50.

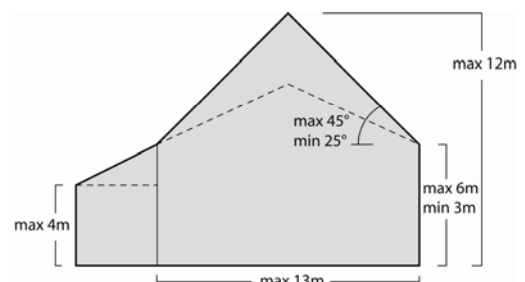
Bijgebouwen voor agrarische en para-agrarische bedrijvigheid zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 3m afstand tot de perceelsgrens. Het maximum bebouwbare oppervlak voor alle bijgebouwen voor agrarische en para-agrarische bedrijvigheid bedraagt 250m². De maximale bouwhoogte staat in 1/1 relatie tot de afstand van de perceelsgrens. Op 3m afstand is dit maximum 3m bouwhoogte, op 4m afstand maximum 4m bouwhoogte, ... met een bovengrens van 9m. De dakvorm is hellend.

Perceelsafsluitingen worden opgericht in levende hagen, eventueel aangevuld met een draadsysteem. Perceelsafsluitingen op de laterale perceelsgrens, grenzend aan een bebouwd perceel, mogen ook worden uitgevoerd in een niet-transparante houten afsluiting vanaf 10m achter de uiterste bouwgrens.

Alle perceelsafsluitingen worden opgericht op de perceelsgrens, in onderling akkoord met de buur, of op minimum 0m50 van de perceelsgrens. De hoogte is maximum 1m80.

Doelstelling en motivatie:

Naast de oorspronkelijke compacte kern zijn er verschillende uitbreidingen met open bebouwing. De morfologie van deze bebouwing (stereotiepe Vlaamse kavel) verzwakt het dorpskarakter, en wordt beperkt tot de bestaande bebouwing. Om deze vreemde morfologie in enige mate in te passen wordt een groene afsluiting gevraagd. Om het gehucht toe te laten meer te zijn dan een slaapdorp worden ook diverse nevenbestemmingen toegelaten. Deze hebben altijd een lokaal kleinschalig karakter.



Art 9 Zone voor wonen groene voet

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemmingen zijn lokale handel, lokale horeca, lokale private dienstverlening, lokale bedrijvigheid, agrarische en para-agrarische bedrijvigheid.

Inrichting

De zones wordt ingericht als een groene ruimte met wonen. Minimum 25% van de voorziene wooneenheden zijn gereserveerd voor sociale huur- of koopwoningen. Deze worden optimaal geïntegreerd en verweven. Er dienen initiatieven genomen te worden om op een rechtstreekse (sociale bouwmaatschappij) of onrechtstreekse (PPS, CPO-procedure) manier aan deze eis te voldoen. Indien dit 5 jaar na de goedkeuring van het RUP niet realiseerbaar blijkt vervalt deze reservering.

De woondichtheid bedraagt minimum 14 woningen per hectare. De perceelsoppervlakte bedraagt minimum 375m² voor een woonperceel. De totale bebouwingsoppervlakte, hoofdgebouwen en bijgebouwen, van de zone is beperkt tot 30% van de zoneoppervlakte. Indien de eigendom van de betreffende zone verdeeld is over meerdere (rechts)personen worden de opgesomde doelstellingen gewaarborgd door een gezamenlijke verkavelingsaanvraag per zone.

De inplanting van de hoofdgebouwen en aanbouwen is vrij. De gevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens of op minimum 3m afstand van de laterale perceelsgrens. De bebouwing is open of halfopen. Meerdere wooneenheden in één gebouw zijn toegelaten. De maximale bouwdiepte (dakbasis) voor hoofdgebouwen is 13m. De kroonlijsthoogte is maximaal 6m, de totale bouwhoogte is maximum 12m. De dakhelling bedraagt tussen 35° en 45°. Aanbouwen bestaan maximum uit 1 bouwlaag en een hellend dak. De maximale kroonlijsthoogte is 4m, de maximale bouwhoogte is 5m. De dakvorm is plat of hellend met een dakhelling tussen de 25° en 45°. De bebouwbare oppervlakte per nieuw hoofdgebouw is maximum 400m².

Bijgebouwen zoals tuinbergingen, garages, serres en dierenhokken zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens. De maximale bouwhoogte is 3m, de dakvorm vrij. Bijgebouwen worden opgericht in kwalitatieve materialen.

Alle bomen en hagen in deze zone zijn streekeigen of fruitdragend. Op ieder perceel groter dan 375m² wordt minimum één streekeigen boom aangeplant. Per bijkomende perceelsoppervlakte van 100m² wordt één bijkomende streekeigen boom aangeplant. Perceelsafsluitingen worden opgericht in levende hagen, eventueel aangevuld met een draadsysteem. Deze worden opgericht op de perceelsgrens. De hoogte is maximum 1m80.

Doelstelling en motivatie:

De nog te ontwikkelen woongebieden worden bij voorkeur ontwikkeld in een morfologie die aansluit bij de oorspronkelijke: compact (langs de wegen) of op een grote groene voet. Voor twee grotere 'inbreidingsgebieden', die grenzen aan de niet-bebouwde ruimte, is geopteerd om deze te ontwikkelen op een grote groene voet. De hoofdgebouwen kunnen daarbij een grotere oppervlakte hebben dan in de andere zones: deze zone is namelijk zeer geschikt voor meergezinswoningen, bejaardenhuisvesting, een kleinschalig hotel, ... verweven met de woonfunctie. Conform het Provinciaal structuurplan wordt 25% van de wooneenheden gereserveerd voor sociale woningbouw. De opgelegde bouwkenmerken (hoogtes en dakvorm) blijven dezelfde als in de andere zones.



Art 10 Zone voor lokale bedrijvigheid

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone lokale bedrijvigheid, wonen en openbare dienstverlening. Daarbij is de bestemming wonen altijd aanwezig. Nieuwe, bijkomende woongelegenheden zijn verboden. De nevenbestemmingen zijn lokale handel, lokale horeca, lokale private dienstverlening. Het tankstation mag enkel ten dienste staan van de lokale afzetmarkt, er mag geen extra druk of nieuwe dynamiek gecreëerd worden.

Inrichting

De hoofdgebouwen en aanbouwen bevinden zich binnen de strook voor hoofdgebouwen. De zijgevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens of op minimum 3m afstand van de laterale perceelsgrens. De bouwdiepte is niet beperkt. De kroonlijsthoogte is maximaal 6m, de maximale totale bouwhoogte is 12m. De dakvorm is een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen 25° en 45°. Bestaande vergunde hoofdgebouwen die niet aan deze bepalingen voldoen kunnen binnen het bestaande volume verbouwd, maar niet herbouwd worden.

Technische constructies ingeplant op minder dan 5m afstand tot de perceelsgrens hebben een maximumhoogte van 12m. Technische constructies ingeplant op 5m en meer afstand van de perceelsgrens hebben een maximale bouwhoogte 15m.

Bijgebouwen zoals tuinbergingen, garages, serres en dierenhokken zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens.

De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 60m² per perceel. De maximale bouwhoogte is 3m, de dakvorm vrij.

Rond het perceel wordt een groene, streekeigen buffer aangelegd. Deze buffer heeft een minimumbreedte van 3m en bestaat uit bomen, heesters en hagen. De buffer wordt enkel onderbroken voor toegangen en voor bebouwing die zich op de grens van het perceel bevinden. Bij het niet aanleggen van de buffer kan de vergunningverlenende overheid latere stedenbouwkundige vergunningen weigeren.

Perceelsafsluitingen hebben een maximumhoogte van 1m80. Ze worden opgericht in transparant hekwerk, draad of beplanting.

Doelstelling en motivatie:

In Brandhoek zijn verschillende lokale bedrijven aanwezig. Deze bedrijven onderscheiden zij zich van de overige bebouwing door een groter schaalniveau.

Voor deze sites zijn de morfologische kenmerken en de hinder belangrijker dan de specifieke sector van de bedrijvigheid. De bedrijvigheid mag echter niet hinderlijk zijn voor de omgeving, zoals bepaald in Art 1 Woonkwaliteit.

Art 11 Zone voor agrarische en para-agrarische bedrijvigheid

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is agrarische bedrijvigheid, para-agrarische bedrijvigheid, openbare dienstverlening en wonen. Daarbij is de bestemming wonen altijd aanwezig. Nieuwe, bijkomende woongelegenheden zijn verboden. De nevenbestemmingen zijn lokale horeca, lokale private dienstverlening.

Inrichting

De hoofdgebouwen en aanbouwen bevinden zich binnen de strook voor hoofdgebouwen. De zijgevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens of op minimum 3m afstand van de laterale perceelsgrens. De bouwdiepte is niet beperkt. De kroonlijsthoogte is maximaal 6m, de maximale totale bouwhoogte is 12m. De dakvorm is een zadeldak. De dakhelling bedraagt tussen 25° en 45°. Bestaande vergunde hoofdgebouwen die niet aan deze bepalingen voldoen kunnen binnen het bestaande volume verbouwd, maar niet herbouwd worden.

Technische constructies ingeplant op minder dan 5m afstand tot de perceelsgrens hebben een maximumhoogte van 12m. Technische constructies ingeplant op 5m en meer afstand van de perceelsgrens hebben een maximale bouwhoogte 15m.

Bijgebouwen zoals tuinbergingen, garages, serres en dierenhokken zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens.

De oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 60m² per perceel. De maximale bouwhoogte is 3m, de dakvorm vrij.

Rond het perceel wordt een groene, streekeigen buffer aangelegd met een minimumbreedte van 3m en bestaande uit bomen, heesters en hagen. De buffer wordt enkel onderbroken voor toegangen en voor bebouwing die zich op de grens van het perceel bevinden. De buffer kan vervangen worden door andere beplanting als deze opgenomen is in een landschapsinrichtingsplan. Bij het niet aanleggen van de buffer of andere beplanting volgens een landschapsinrichtingsplan kan de vergunningverlenende overheid latere stedenbouwkundige vergunningen weigeren.

Perceelsafsluitingen hebben een maximumhoogte van 1m80. Ze worden opgericht in transparant hekwerk, draad of beplanting.

Doelstelling en motivatie:

In Brandhoek zijn verschillende agrarische en para-agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven onderscheiden zij zich van de overige bebouwing door een groter schaalniveau.

Voor deze sites zijn de morfologische kenmerken en de hinder belangrijker dan de specifieke sector van de bedrijvigheid. De bedrijvigheid mag echter niet hinderlijk zijn voor de omgeving, zoals bepaald in Art 1 Woonkwaliteit.

NIET BEBOUWDE ZONES

Art 12 Zone voor landbouw

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming van deze zone is landbouw.

Inrichting

In deze zone is de toegelaten bebouwing beperkt tot schuilhokken voor dieren. Deze worden ingeplant op minimum 1m afstand van de perceelsgrens of, in onderling akkoord met de buur, gekoppeld op de perceelsgrens.

De maximumoppervlakte is 50m² per perceel. De maximale bouwhoogte is 3m, de dakvorm vrij. Schuilhokken worden opgericht in kwalitatieve materialen.

Verhardingen worden beperkt tot ontsluitingswegen. De beplanting is altijd streekeigen.

Perceelsafsluitingen worden opgericht in hekwerk, draad of streekeigen hagen. De maximumhoogte bedraagt 2m, behoudens beperkingen in functie van de zichtbaarheid.

Doelstelling en motivatie:

Het gehucht is gelegen in een agrarische ruimte. Het is wenselijk dat een beperkte zone rondom het gehucht onbebouwd blijft, en als dusdanig een duidelijke begrenzing vormt van het ruimtelijk geheel. De landschappelijke waarde van het agrarisch gebied groot. Bebouwing wordt dan ook slechts in zeer beperkte mate toegestaan in functie van dit gebruik, beplanting is streekeigen, afsluiting zijn groen of afgestemd..

Art 13 Opgaande groenelementen

Voorschrift:

Bestemming

De hoofdbestemming is de onderliggende zone, aangevuld met een groenscherm.

Inrichting

De aanduidingen op plan zijn indicatief. Er is een schuifmarge van 10m toegelaten in het desbetreffende perceel.

De op te richten groenelementen bestaat uit transparant hoogstammig groen of een dicht groenscherm. De beplanting is altijd streekeigen.

Het transparante hoogstammig groen is een bomenrij. Er is minimum 1 boom per 20 lopende meter, eventueel aangevuld met streekeigen heesters en hagen.

Het dichte groenscherm bestaat uit hagen, houtkanten of heesters, aangevuld met bomen. Ze vormen een gesloten wand die niet onderbroken mag worden. Bij het niet aanleggen van de buffer kan de vergunningverlenende overheid latere stedenbouwkundige vergunningen weigeren op het desbetreffende perceel.

Doelstelling en motivatie:

Opgaand groen is één van de structuurbepalende landschapselementen. Naast het opgaand groen in de zone voor wonen groene voet en het buffergroen rondom de lokale bedrijven is het aangewezen om op specifieke plaatsen een groenscherm te voorzien. Dit is voornamelijk schermgroen, groen dat de kern begrenst en groen dat het landelijke karakter in de kern benadrukt.

Terminologie

aanbouw	Uitbreiding van het hoofdgebouw waarbij een nieuw bouwvolume tegen het oorspronkelijke volume wordt geplaatst. Een aanbouw bevindt zich altijd tegen de achter- of zijgevels van het oorspronkelijke volume.
boomkorven	Constructie rondom de boomstam met als doel te ondersteunen of beschermen.
bouwdiepte	De diepte van gevels evenwijdig met de noklijn, de diepte van de dakbasis. Daar noklijn niet altijd evenwijdig is aan de rooilijn is dit niet altijd de diepte loodrecht op de rooilijn.
bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of indien het een plat dak betreft, tot de dakrand.
bouwlaag	Verdieping.
hellend dak	Dak gevormd door één of meerdere hellende dakvlakken die in een nok samenkomen.
kroonlijsthoogte	De hoogte van de dakbasis gemeten vanaf de dorpel.
laterale perceelsgrens	Perceelsgrens dwars op de rooilijn.
nuttige vloeroppervlakte	De netto vloeroppervlakte of de effectief bruikbare vloeroppervlakte. Gemeenschappelijke gangen, garages, liften, muren, e.d. maken hier geen deel van uit. De nuttige vloeroppervlakte van ruimtes gelegen in het dak bedraagt de helft van de opgemeten oppervlakte, daar de beperkte hoogte de bruikbaarheid belemmert.
perceel rijloper	Het terrein dat als één geheel gebruikt wordt. Het gedeelte van de wegenis die uit rijstroken voor gemotoriseerd verkeer bestaat. Fietspad, voetpad, parkeerstrook e.d. maken geen deel uit van de rijloper.
zadeldak	Dak gevormd door twee gelijke hellende dakvlakken die in een nok samenkomen.

Streekeigen bomen, hagen en heesters

<i>Acer campestre</i> L.	Veldesdoorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Gewone esdoorn
<i>Alnus glutinosa</i> L.	Zwarte els
<i>Alnus incana</i> L.	Grauwe els
<i>Betula pendula</i> ROTH	Ruwe berk
<i>Betula pubescens</i> EHRH	Zachte berk
<i>Carpinus betulus</i> L.	Gewone haagbeuk
<i>Cornus sanguinea</i> L.	Rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i> L.	Gewone hazelaar
<i>Crataegus laevigata</i> DC	Tweestijlige meidoorn
<i>Crataegus monogyna</i> JACD	Eenstijlige meidoorn
<i>Cytisus scoparius</i> L.	Brem
<i>Evonymus europaeus</i> L.	Gewone kardinaalsmuts
<i>Fagus sylvatica</i> L.	Gewone beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Hulst (groenblijvend)
<i>Juglans regia</i> L.	Okkernoot
<i>Larix decidua</i>	Europese lork
<i>Larix leptolepsis</i>	
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Gewone liguster (groenblijvend)
<i>Malus domestica</i> BORKH.	Cultuurappel
<i>Myrica gale</i>	Gagel
<i>Populus alba</i> L.	Witte abeel
<i>Populus canescens</i> SMITH	Grauwe abeel
<i>Populus nigra</i> L. subsp. <i>nigra</i>	Zwarte populier (niet : Italiaanse populier)
<i>Populus tremula</i> L.	Trilpopulier
<i>Prunus avium</i> L.	Zoete kers, kriek
<i>Prunus cerasifera</i>	Kerspruim
<i>Prunus domestica</i> L.	Pruim
<i>Prunus padus</i> L.	Gewone vogelkers
<i>Prunus persica</i> L.	Perzik
<i>Prunus spinosa</i> L.	Sleedoorn
<i>Pyrus communis</i> L. var <i>sativa</i>	Cultuurpeer
<i>Quercus petraea</i>	Wintereik
<i>Quercus robur</i> L.	Zomereik
<i>Rhamnus frangula</i> L.	Gewone vuilboom
<i>Rosa arvensis</i>	Bosroos
<i>Rosa canina</i> L.	Hondsroos
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Duinroos
<i>Rosa rubiginosa</i> L.	Eglantier
<i>Salix alba</i> L.	Schietwilg
<i>Salix aurita</i> L.	Georgde wilg
<i>Salix caprea</i> L.	Waterwilg of boswilg
<i>Salix cinerea</i> L.	Grauwe wilg
<i>Salix fragilis</i> L.	Kraakwilg
<i>Salix triandra</i> L.	Amandelwilg
<i>Salix viminalis</i> L.	Katwilg
<i>Sambucus nigra</i> L.	Gewone vlier
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Lijsterbes
<i>Taxus baccata</i>	Venijnboom (groenblijvend)
<i>Tilia cordata</i> MILL.	Winter- of kleinbladige linde
<i>Tilia platyphyllos</i> SCOP.	Zomer- of grootbladige linde
<i>Ulmus campestris</i>	Olm of lep
<i>Viburnum opulus</i> L.	Gelderse roos

Variëteiten van voormelde soorten met afwijkende groeivorm (bv. treurvorm), afwijkende bladform of -kleur (bv. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.