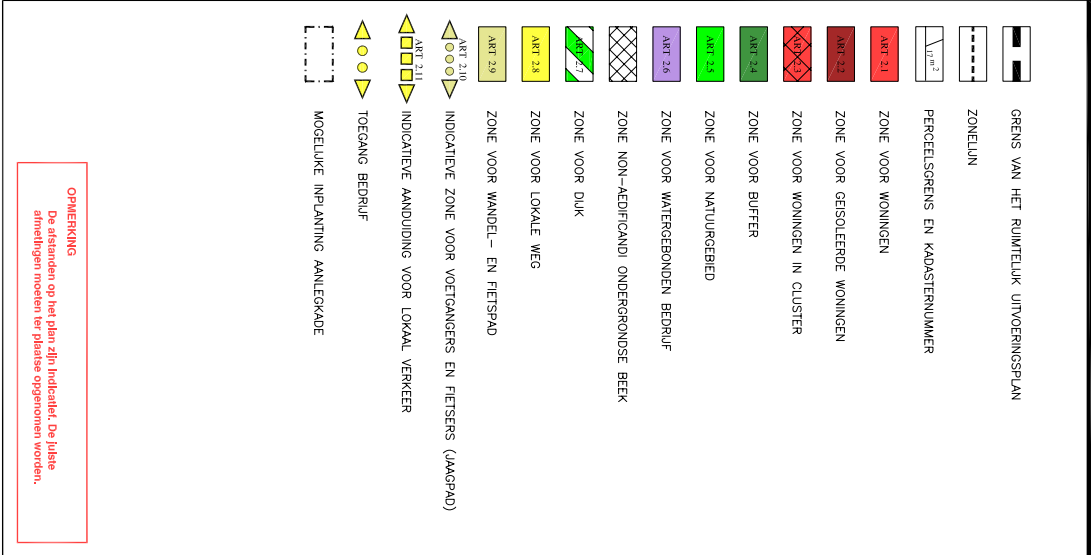


BESTEMMINGSPLAN



STAD DENDERMONDE

RUP DE BRANDT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge
Waterloolaan 90 1000 Brussel

 050/33.19.66

 02/512.70.11

 050/33.52.43

 02/512.31.90



Brugge, januari 2006



VOOR GROEP PLANNING C.V., BRUGGE :

PATRICK MAES

RUIMTELIJKE PLANNER

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP:

DE BESTENDIGE DEPUTATIE,

VERANTWOORDELIJK VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET RUP

Art. 1.1. : Vervanging van Bestaande Bestemmingen en Voorschriften

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Den Brandt vervangt de bestemmingen van het gewestplan Dendermonde voor het afgebakende gebied (Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, parkgebied, natuurgebied, woongebied) en de algemene voorschriften van het K.B. 28/12/1972.

Art. 1.2. : Inrichtingen van openbaar nut

Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verantwoordingsnota.

Art 1.3. : Verhardingen

Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) moeten maximaal waterdoorlatend zijn.

Art 1.4.. : Materialen/Architectuur

Alle gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

In het geval van koppelbouw of gegroepeerde bebouwing (bewoning) moeten de architectuur en de materialen harmonisch aansluiten bij de materialen van de eerst vergunde bebouwing van de reeks.

2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art. 2.1. Zone voor woningen

1. Bestemming

Wonen.

Kleinschalige complementaire activiteit: vrije beroepen en kleinschalige kantoren en diensten zonder publieksaantrekking is toegelaten voor maximaal 50% van het gelijkvloers, in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt.

2. Inrichting

2.1. Bebouwingswijze

Gekoppelde of aaneengesloten bebouwing

De woning hebben maximaal 2 bouwlagen. De ruimte onder het eventueel voorkomend hellend dak kan als extra bouwlaag worden ingericht.

In geval van koppelbouw moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte.

De tweede en volgende dakvormen volgen de eerst vergunde van de reeks van woningen. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaar verlengde liggen.

2.2. Inplanting van de gebouwen

De voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw is gelegen in het verlengde van de bouwlijn van de bestaande woningen links of rechts op het aangrenzende perceel.

De gevels moet worden opgericht op minimum 3m afstand van alle perceelsgrenzen. Plaatsing op de perceelsgrens is eveneens mogelijk mits gemeenschappelijk akkoord van de beide eigenaars. Bestaande woningen hiermee niet in overeenstemming kunnen blijven behouden.

2.3. Inrichting van de niet-bebouwde stroken (voortuin en tuin)

De inrichting moet bijdragen tot een groene omgeving. De niet-bebouwde stroken zijn bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

De niet-bebouwde stroken zijn tevens bestemd voor verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen. De voortuin (zone van voorgevel tot rooilijn) kan voor maximaal 30% verhard worden. De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld en een aanvaardbare eenheid vormen met de bebouwing.

Garages en kleinschalige tuinhuisen kunnen achter de woning worden opgericht of kunnen in het hoofdvolume worden opgenomen.

Art. 2.2 : Zone voor (bestaande) geïsoleerde woningen.**1. Bestemming**

Wonen; bijkomende woonegelegenheden zijn niet toegestaan.

2. Inrichting**2.a. Bebouwingswijze / Inplanting van bestaande bebouwing**

Binnen deze zones geldt dat de bestaande bebouwingswijze (inplanting, profiel) moet behouden blijven. Uitbreiding van het volume wordt niet toegestaan.

2.b. Bebouwingswijze / Inplanting van de gebouwen bij herbouw:

Herbouw is toegestaan op voorwaarde dat: het herbouwde volume en zijn grondinname gelijk is aan het voormalige volume en zijn grondinname.

Aantal bouwlagen: gelijk aan het bestaande aantal bouwlagen.

Dakvorm: gelijkmatig hellend tussen 30° en 50°.voor alle woningen:

2.c. Inplanting van nieuwe afzonderlijke bijgebouwen

Niet toegestaan

2.d. Inrichting van de niet bebouwde delen / verharding

Het niet bebouwde gedeelte van de strook moet ingericht worden als tuin; terras; oprit voor toegang naar voordeur en garage; aanplantingen van laag- en hoogstammig groen.

Art. 2.3. Zone voor woningen in cluster**1. Bestemming**

Wonen

2. Inrichting**2.1. Bebouwingswijze**

De bestaande woningen kunnen overgaan tot uitbreiding of kunnen herbouwd worden, refererend naar het historisch karakter van de woning en de omgeving.

Kleine kantoorruimtes voor vrije beroepen zijn toegestaan indien zij niet meer innemen dan 50% van het gelijkvloers.

Bij het aanbouwen aan een reeds bestaand gebouw dient de aansluiting op harmonische wijze te gebeuren. Dit betreft o.a.vormgeving, materialen, kroonlijsthoogte en dakhelling.

2.2. Inplanting van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangegeven bebouwbare zone:

- a) Elke uitbreiding of herbouw moet een bouwvrije afstand respecteren van minimaal 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens en achtergrens van de eigendom, in voorkomend geval van de voorste grens van de eigendom indien er geen directe rooilijn is. Koppeling op de perceelsgrens is mogelijk mits gemeen akkoord van de eigenaar van het naastgelegen perceel.
- b) Elke uitbreiding moet gebeuren in DIRECTE AANSLUITING van de bestaande woning.
- c) De aanvrager van de uitbreiding voegt bij zijn aanvraag de nodige documenten bij die tonen dat de uitbreiding zich integreert op gebied van typologieën, materiaalgebruik, kleur, bouwhoogte,... De vergunningverlenende overheid doet uitspraak over de integratie van de uitbreiding in zijn omgeving.

2.3. Afmetingen van de gebouwen

Voor uitbreidingen en herbouw: maximaal twee bouwlagen (gelijkvloers + verdieping + dak). In het dak mogen kamers ingericht worden.

Kroonlijsthoogte volgens de draagkracht van de directe ruimtelijke omgeving.

Dakvorm: Plat dak of zadeldak tussen 25° en 50°, startend onmiddellijk vanaf de kroonlijst. Voor de kop- en hoekgebouwen mag het zadeldak als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd.

2.4. Inrichting van de niet-bebouwde delen.

De delen, die niet door bebouwing worden ingenomen, zijn bestemd voor de aanleg van tuinen/groen en terrassen/koeren.

Art. 2.4. Zone voor buffer

1. Bestemming

Dit zijn zones bestemd als visuele scheiding tussen verschillende gebieden.

2. Inrichting

2.a. Aanleg van de strook

Deze zones zijn "Non Aedificandi"-gebieden. Zij moeten op ondoorzichtige wijze volledig aangelegd worden met inheems groen. De buffer fungeert als afsluiting. Betonkolommen en draad zijn daarom niet toegestaan. Plaatsing van publiciteitsborden is niet toegestaan.

Mogelijke planten zijn:

- populier: populus alba en p. tremula
- braam: rubus fruticosus

- wilg: salix vilminalis; S. Alba; S. Fragilis; S. caprea
- els: alnus glutinosa ; A incana
- kers; prunus avium ; p. Padus;
- esdoorn: acer campestre
- linde: tilla cordata ; t. Platyphylos
- lijsterbes: sorbus aucupana; s. Aria
- es: fraxinus exelsior
- hazelaar: corylus avellana
- vuilboom: frangula alnus
- vlier: sambucus nigra; ilex aquifolium
- olijfwilg: elaeagnus x ebbengel
- venijnboom: taxus baccata

2.b. Toegestane werken

Enkel de volgende werken zijn toegelaten:

Reliëfwijziging (ophogen, afgraven, egaliseren, aanleg grachten, dempen greppels,...).

Aanleg van paden (jaagpad) en ontsluitingswegen voor lokaal verkeer ter ontsluiting van de geïsoleerde woningen.

Aanleg van de toegangen tot de bedrijven. Deze doorgangen door de buffer moeten tot het strikte minimum noodzakelijke herleid worden.

3. Realisatie en Beheer

De buffer moet bij elke stedenbouwkundige aanvraag op de aanpalende percelen mee ingetekend worden onder de vorm van een algemeen inrichtingsplan. De uitvoering van de buffer zal verplicht gesteld worden bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning en moet gelijktijdig of direct na uitvoering van de vergunde werken gebeuren.

Art. 2.5.: Zone voor Natuurgebied.

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het conserveren en bevorderen van het bestaande landschap en de natuurlijke levengemeenschappen.

2. Inrichting

Binnen het natuurgebied geldt er een volledig verbod gebouwen op te richten, evenals het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken met uitzondering van:

- aanbrengen van infrastructuur om fietsers, auto's, bromfietsen, ruiters enz... uit het gebied te weren.
- aanbrengen van borden met de vermelding van natuurgebied
- aanleg van niet verharde wandelpaden (pas na het opmaak van een plan met een verantwoording van de aanleg en na goedkeuring van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid)

In deze zone zijn vergunningsplichtig:

- wijzigingen van de vegetatie en van lijn- en puntvormige elementen zoals houtkanten, hagen en bomenrijen
- wijzigingen van het reliëf (met inbegrip van de nivellering van het microreliëf)
- het dichten van sloten, beken, waterlopen of waterwegen;
- het door toedoen van de mens wijzigen van de waterhuishouding door ontwatering, drainage, dichten, irrigeren en wijzigen van het overstromingsregime van vegetatie;
- het wijzigen van de bodem en het omzetten, het afbranden of het scheuren van de zode of van heiden;
- uitgraving, verbreding, rechtekking en over het algemeen alle wijzigingen aan waterwegen, waterlopen, sloten en beken, en aan stilstaande waters, poelen;
- Het rooien of verwijderen van struwelen, loofbossen, houtachtige beplantingen op bermen, van houtachtige beplantingen langs waterlopen, dijken of taluds, van oude heggen, hagen, houtkanten, houtwallen, bomenrijen,

Deze vermelde werken kunnen enkel toegestaan worden voor zover zij stroken met de doelstellingen zoals vermeld bij de bestemming.

Zo kunnen bijvoorbeeld worden toegestaan:

- herstel van meanderend beekpatroon
- herstel van natuurlijk oeverpatroon
- afgraven van oude storten
- onderhoudskappingen
- vervangen van zieke en dode vegetatie
- omzetting van graasweiden naar bos

Voor deze vermelde werken kan in gegroepeerde vorm een vergunning worden aangevraagd, onder de vorm van een "beheersplan".

3. Beheer.

Er moeten beheersovereenkomsten afgesloten worden tussen de Polders van Vlassenbroek en andere eigenaars uit het gebied voor een homogene aanpak.

Art. 2.6. Zone voor watergebonden bedrijf**1. Bestemming**

De bestaande watergebonden bedrijvigheid en complementaire activiteiten. Er moet steeds een ruimtelijk-functionele band bestaan tussen de soorten activiteiten die plaats vinden binnen de afgebakende zone.

2. Inrichting**2.a. Bebouwingswijze:**

De bebouwing en infrastructuurwerken (uitbreiding of nieuwbouw) voor de bedrijvigheid is vrij binnen de aangeduide zones mits te voldoen aan de voorwaarden van inplanting.

Elke bebouwing moet een duidelijke architecturale meerwaarde nastreven. Het mag geen indruk geven van een achtergebied.

2.b. Inplanting:

- a) De bebouwde ruimte wordt vastgelegd op maximaal 60% van de aangeduide zone, met inbegrip van de vermelde bouwvrije afstanden en zone non-aedificandi.
- b) De overdekte loop van de beek dient vrijgehouden van bebouwing. De zone kan wel verhard worden.
- c) Hoogte van bebouwing: maximaal 17,5 m nokhoogte. Binnen de eerste 10m vanaf de grenzen van de aangeduide zones, moet de hoogte van de ontworpen gebouwen gelijk zijn aan de bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen. Buiten deze 10m kunnen gebouwen hoger zijn. Indien de zone grenst aan een bufferstrook, kan de inplanting gebeuren tot tegen de buffer. Gebouwen die raken aan een buffer hebben een maximale hoogte van 6m over minstens 10m breedte, gemeten vanaf de buffer.
- d) De vergunningverlenende overheid doet uitspraak over de integratie van de uitbreiding of nieuwbouw in zijn omgeving.

2.e. Inrichting van de niet-bebouwde delen

- a) De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor de aanleg van verharding ten behoeve van de bedrijvigheid. Niet verharde delen moeten begroend worden.
- b) De ontsluiting van de elke bedrijvigheid gebeurt via de Broekkantstraat (zie indicatieve ontsluiting). Zij mag nooit hinder opleveren voor de bewoning.
- c) Toegangen (poorten of hekkens) moeten ondoorzichtig zijn zodat de opslag en verharding vanaf het jaagpad en de Broekkantstraat niet zichtbaar zijn.
- d) Bij elke bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan gevoegd met de geplande parkeerinrichting en met een duidelijke aanduiding van de toegangen en groenaanplantingen.

Art. 2.7.: Zone voor Dijk.**1. Bestemming**

Deze zone is bestemd als dijk gericht tegen overstromingen

2. Inrichting

De dijk wordt ingericht met de noodzakelijke infrastructuur ter bescherming van de achtergelegen en lagergelegen polders.

Er geldt binnen het gebied een absoluut verbod om bovengrondse bebouwing op te richten.

De aanleg van verharde wandelpaden (jaagpad) is toegestaan.

Art 2.8.: Zone voor lokale weg**1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, en voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

2. Inrichting

De technische aanleg en speciale inrichtingen kunnen voorzien worden voor het gedeelte van de wegenis dat geschikt is voor het traag voertuigenverkeer, teneinde de snelheid van de voertuigen te verlagen. Alle overige constructies zijn verboden.

Art. 2.9.: Zone voor wandel- en fietspad.**1. Bestemming**

Deze zone is bovengronds bestemd voor fietsers- en voetgangersverkeer. Ondergronds is zij bestemd voor de loop van een overdekte beek die afwatert naar de Schelde.

2. Inrichting

De noodzakelijke infrastructuur, en voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair worden ingericht voor een efficiënte verkeersafwikkeling. De nodige beplanting op het openbaar domein moet gebeuren om de inrichting het karakter van een groene omgeving te geven. Minimale breedte is 2.50m. Alle overige constructies zijn verboden.

Art. 2.10.: Indicatieve Zone voor Voetgangers en Fietzers (Jaagpad).**1. Bestemming**

Jaagpad met doorgang voor voetgangers en fietsers. Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten nl. voor onderhoud op plaatsen die langs andere wegen onbereikbaar zijn en voor noodsituaties.

2. Inrichting

De wegen en bermen zullen moeten vrij blijven van elke hindernis. De minimale breedte bedraagt steeds min. 3.00m. Alleen aanplantingen, palen en bijhorigheden voor openbaar nut, namelijk voor de verlichting, signalisatie en afbakening zijn toegestaan.

De paden kunnen verhard worden.

Het jaagpad dat door de bufferstrook wordt aangelegd, moet er centraal ingericht worden.

Art. 2.11. Indicatieve aanduiding voor lokaal verkeer).**1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de lokale verkeersontsluiting van gemotoriseerd verkeer, en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, e.d.

2. Inrichting

De wegen en bermen zullen moeten vrij blijven van elke hindernis. Alleen aanplantingen, palen en bijhorigheden voor openbaar nut, namelijk voor de verlichting, signalisatie en afbakening zijn toegestaan.

De ontsluitingsweg die door de bufferstrook (tussen woongebied, bedrijventoneel en natuurgebied) wordt aangelegd, moet er centraal ingericht worden. De wegaanleg door de buffer heeft een maximale breedte van 3m.