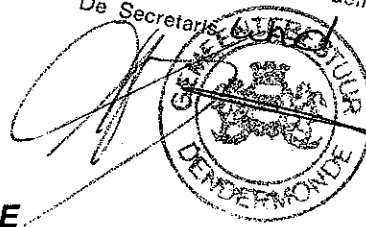


**RUP “Zonevrijeemde
woningen”**

**Goedgekeurd bij de
BD**

d.d. 28/06/2007

De Financier goedgekeurd
Gezien in bijlage aan onze beslissing van heden
Dendermonde, 2007-02-28
Op last : Vanwege de Gemeenteraad :
De Secretaris De Burgemeester,



STAD DENDERMONDE
RUP nr. 25
ZONEVREEMDE WONINGEN

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften
Ontwerp



Het uitgesloten deel bij beslissing
van de deputatie d.d. 28/06/2007

Goedgekeurd bij het besluit
van de deputatie d.d. 28/06/2007

soresma

COLOFON

Opdracht:

RUP nr. 25 Zonevreemde woningen Dendermonde

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Dendermonde
Franz Courtenstraat 11
B - 9200 Dendermonde

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

kwakeiteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

122646083/mdu/kja

Datum:

november 2005
maart 2006
juni 2006
Februari 2007

status / revisie:

voorontwerp concept
voorontwerp
ontwerp
definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager
Ruimtelijk planner

NP MDU

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Ruimtelijk planner
Marten Dugemier, Ruimtelijk planner

© Soresma 2007

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

0	<i>Algemene bepalingen</i>	4
0.1	<i>Voorschriften en bestemming</i>	4
0.2	<i>Schaal en maatvoering</i>	4
0.3	<i>Toepassing van inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	4
0.4	<i>Toepassing van functiewijzigingen</i>	4
0.5	<i>Volumeberekening</i>	5
0.6	<i>Uitzondering voor mantelzorg</i>	5
0.7	<i>Afvoer van afvalwaters</i>	5
0.8	<i>Bestemmingszones</i>	5
0.9	<i>Begripsomschrijving</i>	6
1	<i>Ruimtelijk kwetsbaar gebied</i>	8
1.1	<i>Bestemming</i>	8
1.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	8
2	<i>Verstoord ruimtelijk kwetsbaar gebied</i>	9
2.1	<i>Bestemming</i>	9
2.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	9
3	<i>Recreatiegebied</i>	11
3.1	<i>Bestemming</i>	11
3.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	11
4	<i>Landelijk deelgebied</i>	13
4.1	<i>Bestemming</i>	13
4.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	13

5	<i>Centraal deelgebied</i>	15
5.1	<i>Bestemming</i>	15
5.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	15
6	<i>Baasrode Industrie</i>	18
6.1	<i>Bestemming</i>	18
6.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	18

0 **Algemene bepalingen**



Artikel 0: Algemene bepalingen

De kaartbladen basiskaart (1) bestaande en juridische toestand (2) en grafisch plan (3) zijn afzonderlijke kaarten. De kaartbladen vormen samen met de stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.1 **Voorschriften en bestemming**

De inrichtings- en beheersvoorschriften die in het RUP worden beschreven, kunnen enkel worden toegestaan aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen met residentiële functie en de erbij horende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies; welke geheel of gedeeltelijk gelegen zijn buiten een daartoe geëigende bestemming op de vigerende plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of goedgekeurde verkavelingen. Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen inzake stabiliteit.

De algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

0.2 **Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3 **Toepassing van inrichtings- en beheersvoorschriften**

Voor de woningen die gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen, dient de gelijkgrondse verdieping zich op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. Ondergrondse garages kunnen in dergelijke gebieden niet worden toegestaan. Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen in deze zones kan enkel worden toegestaan op voorwaarde dat uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen zullen genomen worden om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden. Het dossier kan door de vergunningverlener worden voorgelegd aan de bevoegde instanties.

0.4 **Toepassing van functiewijzigingen**

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden:

- de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect;

- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld;
- het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik.
- de watertoets

0.5 ***Volumeberekening***

Inzake volumeberekening wordt in de volgende voorschriften rekening gehouden met het bruto bouwvolume. Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonruimtes herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

0.6 ***Uitzondering voor mantelzorg***

Ongeacht de bepalingen van de betrokken artikels, kan bij wijze van uitzondering, voor alle betrokken zonevreemde woningen, het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers in het kader van mantelzorg toegelaten worden.

De persoonlijke woon- en verblijfsruimte beslaat maximaal een derde van de nuttige vloeroppervlakte van de woning waartoe deze behoort. Woning en persoonlijke verblijfsruimte moeten één architecturaal geheel vormen en moeten via gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes (zoals keuken, badkamer, toegangen) steeds met elkaar verbonden blijven. Het opsplitsen van een woning in twee aparte en zelfstandig functionerende wooneenheden, is niet mogelijk.

0.7 ***Afvoer van afvalwaters***

Indien een woning of gebouw niet is aangesloten op een riolering en er ook geen riolering zal voorzien worden in de voorliggende straat binnen een redelijke termijn, wordt een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwaters.

0.8 ***Bestemmingszones***

Binnen het RUP komen volgende zones voor:

- Zone voor ruimtelijk kwetsbaar gebied (behoudens parkgebied)
- Zone voor verstoord ruimtelijk kwetsbaar gebied
- Zone voor recreatiegebied
- Zone voor landelijk deelgebied
- Zone voor centraal deelgebied
- Zone Baasrode industrie

0.9 **Begripsomschrijving**

Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw / woningbijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het op plan aangeduide referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

Bouwstrook het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden.

Bruto bouwvolume: Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.

Bruto-vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Gronden onmiddellijk in aansluiting met de woning : Het betreft die delen van het eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormt (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevindt in een straal van maximum 20m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Peil: Het niveau gemeten t.o.v. het zeeniveau. Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd. Bij straten wordt in de as van de weg gemeten.

Referentiepeil: onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit RUP het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil 0m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande aanliggende weggedeelte, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

Vergunde woning / constructie : een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

Vergund geachte woning / constructie : een woning / constructie die opgericht werd vooraleer de wet op stedenbouw van 1962 van kracht werd. Daarnaast is er het vermoeden van vergunning voor die gebouwen en constructies die opgericht werden na het invoegen treden van de wet op stedenbouw, doch voor het inwerking treden van het gewestplan, voor deze die niet door overtreding werden opgericht.

Voortuinstrook: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de weg en waarlangs de kavel ontsloten wordt.

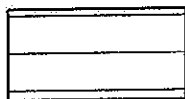
Woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Zadeldak: een dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Zonegrens: grens tussen 2 zones.

1 Ruimtelijk kwetsbaar gebied



Artikel 1: zone voor ruimtelijk kwetsbaar gebied

1.1 Bestemming

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- onderhouds- en instandhoudingswerken;
- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en met behoud van karakter en verschijningsvorm; het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

2 **Verstoord ruimtelijk kwetsbaar gebied**



Artikel 2: zone voor verstoord ruimtelijk kwetsbaar gebied

2.1 **Bestemming**

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

2.2 **Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen**

2.2.1 **Woningen en woningbijgebouwen**

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken;
- uitbreiden en verbouwen tot 20% volume-uitbreiding, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd;
- aan woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken slechts worden toegestaan voor zover deze zich in het bestaande bouwvolume voordoen.
- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en met behoud van karakter en verschijningsvorm; het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume de 20% volume-uitbreiding en het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt. Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen hier niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van constructies in functie van herbouw.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngesinswoning naar een meergesinswoning.

2.2.2 Welstand van de woningen en woningbijgebouwen

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen behouden blijven. De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

2.2.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

De aanleg van verhardingen en constructies wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen naar de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functionele buitenruimte in onmiddellijke aansluiting met de woning (b.v. terras, ...). Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m².

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

3 **Recreatiegebied**



Artikel 3: zone voor recreatiegebied

3.1 **Bestemming**

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

3.2 **Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen**

3.2.1 **Woningen en woningbijgebouwen**

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken;
- uitbreiden en verbouwen tot 20% volume-uitbreiding, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd;
- aan woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken slechts worden toegestaan voor zover deze zich in het bestaande bouwvolume voordoen.
- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en met behoud van karakter en verschijningsvorm; het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume de 20% volume-uitbreiding en het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt. Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen hier niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van constructies in functie van herbouw.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkeuzes voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinwoning naar een meergezinwoning.

3.2.2 **Welstand van de woningen en woningbijgebouwen**

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen behouden blijven. De

gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

3.2.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

De aanleg van verhardingen en constructies wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen naar de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functionele buitenruimte in onmiddellijke aansluiting met de woning (b.v. terras, ...). Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m².

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

4 Landelijk deelgebied



Artikel 4: Zone voor landelijk deelgebied

4.1 Bestemming

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

4.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

4.2.1 Woningen en woningbijgebouwen

De bestaande woningen en woningbijgebouwen kunnen in stand worden gehouden en beperkt uitbreiden.

- Instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd; de uitbreiding mag de 100% volume-vermeerdering niet overschrijden.
- Garages en bergplaatsen worden niet meegerekend voor het bepalen van het maximaal toelaatbare bouwvolume indien ze worden ondergebracht in bestaande hoofdzakelijk vergunde woningbijgebouwen.
- aan woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken slechts worden toegestaan voor zover deze zich in het bestaande bouwvolume voordoen.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume de 100% volume-uitbreiding en het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt. Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooijlijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening

moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.

4.2.2 Welstand van de woningen en woningbijgebouwen

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen behouden blijven. De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

4.2.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied (agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebied, ...) te bewerkstelligen. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m².

Per hoofdgebouw wordt één nieuw losstaand bijgebouw of constructie met een maximale vloeroppervlakte van 25m² toegelaten, als er geen andere losstaande bijgebouwen zijn die voor dezelfde functie kunnen gebruikt of herbouwd worden. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan en kan een functie hebben als: bergplaats (niet voor auto's), tuinhuis, accommodatie bij o.a. zwembad, hobbyserre, dierenhok, Garages dienen opgenomen te worden in de woning of in een woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op max. 10m afstand van de woning. Zwembaden kunnen ingeplant worden op max. 20m afstand van de uiterste grens van de woning. Zij mogen een oppervlakte van 75 m² niet overschrijden. Voor het inplanten van tuinhuisjes tot 12 m² kan van de maximum afstand afgeweken worden.

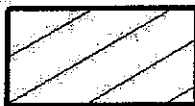
De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

5 **Centraal deelgebied**



Artikel 5: Zone voor centraal deelgebied

5.1 **Bestemming**

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

5.2 **Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen**

5.2.1 **Woningen en woningbijgebouwen**

De bestaande woningen en woningbijgebouwen kunnen in stand worden gehouden en uitbreiden. Instandhoudingswerken en verbouwingswerken zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier in overeenstemming met de schaal van het gebouw.

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.200 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd. De uitbreiding mag de 100% volume-vermeerdering niet overschrijden.
- Garages en bergplaatsen worden niet meegerekend voor het bepalen van het maximaal toelaatbare bouwvolume indien ze worden ondergebracht in bestaande hoofdzakelijk vergunde woningbijgebouwen.
- Aan woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken slechts worden toegestaan voor zover deze zich in het bestaande bouwvolume voordoen.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.200 m³ niet overschrijdt. Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.

- Het omvormen van een ééngesinswoning naar een meergezinswoning kan worden toegestaan, voor zover in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek en indien in overeenstemming met de typologie en de schaal van de aanpalende bebouwing. *Het uitgesloten deel bij beslissing van de raad d.d. 28/06/2007*

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat de woning gelegen is in stedelijk gebied, dat de functiewijziging de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en op basis van onderstaande motivering:

- het voorzien van een "kantoor- of dienstenfunctie" zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening als complementaire functie voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat; of
- Het voorzien van een logiesverstrekkend bedrijf als complementaire functie voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft en het een complementaire functie en/of accommodatie betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en de aanvraag voor advies kan worden voorgelegd aan de overheidsdiensten bevoegd voor het toeristisch beleid.

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden of het oprichten van nieuwe woningen.

5.2.2 **Welstand van de woningen en woningbijgebouwen**

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen behouden blijven. De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

5.2.3 **Aanleg van het terrein**

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m².

Per hoofdgebouw wordt één nieuw losstaand bijgebouw of constructie met een maximale vloeroppervlakte van 25m² toegelaten, als er geen andere losstaande bijgebouwen zijn die voor dezelfde functie kunnen gebruikt of herbouwd worden. Het bijgebouw kan niet zonder

het hoofdgebouw bestaan en kan een functie hebben als: bergplaats (niet voor auto's), tuinhuis, accommodatie bij o.a. zwembad, hobbyserre, dierenhok, Garages dienen opgenomen te worden in de woning of in een woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op max. 10m afstand van de woning. Zwembaden kunnen ingeplant worden op max. 20m afstand van de uiterste grens van de woning. Zij mogen een oppervlakte van 75 m² niet overschrijden. Voor het inplanten van tuinhuisjes tot 12 m² kan van de maximum afstand afgeweken worden.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

6 Baasrode industrie



Artikel 6: Zone voor Baasrode industrie

6.1 Bestemming

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen en de voor de toegankelijkheid van de woning noodzakelijke en vergunbare constructies. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

6.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

6.2.1 Woningen en woningbijgebouwen

De bestaande woningen en woningbijgebouwen kunnen in stand worden gehouden en uitbreiden. Instandhoudingswerken en verbouwingswerken zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier in overeenstemming met de schaal van het gebouw.

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.200 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd. De uitbreiding mag de 100% volume-vermeerdering niet overschrijden.
- Garages en bergplaatsen worden niet meegerekend voor het bepalen van het maximaal toelaatbare bouwvolume indien ze worden ondergebracht in bestaande hoofdzakelijk vergunde woningbijgebouwen.
- Aan woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken slechts worden toegestaan voor zover deze zich in het bestaande bouwvolume voordoen.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.200 m³ niet overschrijdt. Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

Het uitbreiden deel bij beslissing van de
 deputatie dd. 28/06/2007

- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooijlijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning kan worden toegestaan onder volgende voorwaarden:
 - de zonevreemde woning is gelegen in het stedelijk gebied;
 - de omvorming is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek en in overeenstemming met de typologie en de schaal van de aanpalende bebouwing.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat de woning gelegen is in stedelijk gebied, dat de functiewijziging de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en op basis van onderstaande motivering:

- het voorzien van handel, diensten, kantoren en vrije beroepen zijn toegelaten voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft en de complementaire functie niet meer dan een kwart van de nuttige vloeroppervlakte beslaat.

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden of het oprichten van nieuwe woningen.

6.2.2 **Welstand van de woningen en woningbijgebouwen**

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen behouden blijven. De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen daarbij zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

6.2.3 **Aanleg van het terrein**

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m².

Per hoofdgebouw wordt één nieuw losstaand bijgebouw of constructie met een maximale vloeroppervlakte van 25m² toegelaten, als er geen andere losstaande bijgebouwen zijn die

*Het uitgesloten deel bij beslissing van de
deputatie dd. 28/06/2007*

voor dezelfde functie kunnen gebruikt of herbouwd worden. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan en kan een functie hebben als: bergplaats (niet voor auto's), tuinhuis, accommodatie bij o.a. zwembad, hobbyserre, dierenhok, Garages dienen opgenomen te worden in de woning of in een woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op max. 10m afstand van de woning. Voor het inplanten van tuinhuisjes tot 12 m² kan van de maximum afstand afgeweken worden.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

*Het uitsluiten doet bij beslissing van de
commissie d.d. 28/06/2007*

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Gemeenteraad van Dendermonde

in zitting van houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **zonevreemde woningen te Dendermonde**.

Op bevel:

In opdracht voor de Burgemeester

de stadssecretaris

P. BUYSE

P. VAN ROYEN