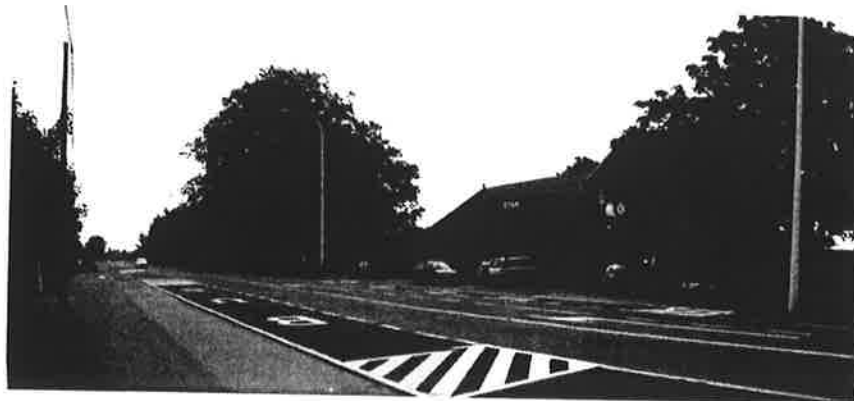


**MALDEGEM**  
**RUP 'zonevreemde cluster Kronekalseide'**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Maldegem  
College van Burgemeester en Schepenen  
Marktstraat 10  
9990 Maldegem

Grontmij Ruimtelijke Planning & Ontwerp  
Gent, juni 2011

## Verantwoording

**Titel** : RUP 'zonevremde cluster Kronekalseide'

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 243284

**Referentienummer** : A/RAP/


**Revisie** : Definitieve vaststelling gemeenteraad

**Datum** : Juni 2011

**Auteur(s)** : Eveline Vandenbogaerde, Rik Rousseau

**E-mail adres** : cindy.vandenbogaerde@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : Cindy Vandenbogaerde

**Paraaf gecontroleerd** : 

**Goedgekeurd door** :

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Meersstraat 138A  
B-9000 Gent  
T +32 9 241 59 20  
F +32 9 241 59 30  
gent@grontmij.be  
www.grontmij.be

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP KRONEKALSEIDE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>5</b>
1.1.1	Bestaande situatie .....	5
1.1.2	Inplantingen van openbaar nut .....	5
1.1.3	Aanplantingen van bomen, struiken en hagen .....	6
1.1.4	Waterhuishouding en integraal waterbeheer .....	6
1.1.5	Reliëfwijzigingen .....	6
<b>1.2</b>	<b>Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “wonen”, subcategorie “woongebied” .....</b>	<b>7</b>
1.2.1	Artikel 1: zone voor wonen in een groenomgeving .....	7
<b>1.3</b>	<b>Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “overig groen”, subcategorie “parkgebied” .....</b>	<b>11</b>
1.3.1	Artikel 2: zone voor park met recreatief medegebruik .....	11
<b>1.4</b>	<b>Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “lijninfrastructuur” .....</b>	<b>13</b>
1.4.1	Artikel 3: zone voor wegenis .....	13

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15/12/2010

Op bevel,  
De Secretaris,  
Tijs Van Vynckt

De Voorzitter,  
Johan De Roo

Zegel van de gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 21/01/2011 tot en met 21/03/2011.

Namens het college  
Op bevel,  
De Secretaris,  
Tijs Van Vynckt

De Burgemeester,  
Johan De Roo

Zegel van de gemeente



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29/6/2011

Op bevel,  
De Secretaris,  
Tijs Van Vynckt

De Voorzitter,  
Johan De Roo

Zegel van de gemeente



Verantwoordelijk ruimtelijk planner,  
Rik Rousseau

Goedgekeurd 15 SEP. 2011  
namens de Deputatie  
de Provinciegriffier de bevoegde Gedeputeerde

get. Albert De Smet  
get. Marc De Buck



Voor eensluidend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffier  
de gedelegeerde ambtenaar :


Bart De Vogelaere  
organisatiemedewerker



# 1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP KRONEKALSEIDE

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>1.1.1 <u>Bestaande situatie</u></p> <p>Binnen de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>1.1.2 <u>Inplantingen van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>1.1.3      <u>Aanplantingen van bomen, struiken en hagen</u></p> <p>Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.</p> <p>1.1.4      <u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</u></p> <p>Aanleggen van verhardingen dient beperkt te worden tot wat strikt noodzakelijk is, alsook dient maximaal gewerkt te worden met waterdoorlatende verhardingen, tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangewezen zou zijn in functie van vigerende sectorale wetgeving.</p> <p>In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij passen binnen de principes van een integraal waterbeheer en de inrichting potenties genereert voor een verhoogde ecologische kwaliteit.</p> <p>1.1.5      <u>Reliëfwijzigingen</u></p> <p>Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.</p>	

Verorderende voorschriften	Toelichting
<p><b>1.2 Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie "<u>wonen</u>", subcategorie "<u>woongebied</u>"</b></p> <p><b>1.2.1 <u>Artikel 1: zone voor wonen in een groenomgeving</u></b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gebied is bestemd voor wonen.</li> <li>• Het aantal woonegelegenheden mag niet toenemen ten opzichte van het aantal hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) woonegelegenheden . Bijkomende woonegelegenheden zijn niet toegestaan.</li> <li>• Kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen zoals dienstverlening en vrije beroepen zijn toegelaten in zoverre zij niet schadelijk zijn voor de omgeving en betrokken zijn op de buurt. De maximale oppervlakte van de complementaire functie bedraagt 100m<sup>2</sup>. Loketfuncties, handel en ambachtelijke activiteiten zijn niet mogelijk.</li> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Het uitbreiden en herbouwen van het bestaande hoofdgebouw (met inbegrip van bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw) is toegestaan voor zover hierbij het bruto bouwvolume maximum 1.000m<sup>3</sup> bedraagt. Tevens mag maximaal de helft van de totale perceelsoppervlakte worden ingenomen door bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen).</li> <li>◦ De inplanting bij zowel uitbreiden als herbouwen houdt rekening met volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op 0m / minimum 3m afstand, met uitzondering van de woning in de Veld-</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, berging, private sport- en hobbyinfrastructuur. ...</i></p>

## Verordenende voorschriften

hoekstraat die op minimum 2m afstand van de perceelsgrens dient gepositioneerd te worden;

- Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 3m afstand en op maximaal 6m afstand van de voorste perceelsgrens.

- De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6m.
- De dakvorm is vrij voor zover rekening gehouden wordt met de inpassing in het landschap. De maximale nokhoogte bedraagt 10m.
- De vormgeving en de materialen van het hoofdgebouw dienen in harmonie te zijn met de bestaande gebouwen en moeten de omgeving en het straatbeeld versterken (door eenheid of contrast) en dit met respect voor de omgeving.
- Het optrekken, uitbreiden en het herbouwen van **bijgebouwen** is toegelaten, voor zover de totale oppervlakte van deze bijgebouwen een maximum van 40 m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Tevens mag maximaal de helft van de totale perceelsoppervlakte worden ingenomen door bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen).
- De inplanting van de bijgebouwen bij zowel uitbreiden, herbouwen als nieuwbouw houdt rekening met volgende bepalingen:
  - In de voortuin: niet toegelaten;
  - In de zijtuin: plaatsing tot op 3m van de zijperceelsgrens.
  - In de achtertuin: ofwel plaatsing op minimum 1 meter van de zij- en achterperceelsgrenzen, ofwel tot op de zij- en/of achterperceelsgrens voor maximaal 6m per bijgebouw en maximaal 12m voor alle bijgebouwen samen. Hierbij wordt - indien aanwezig - aangebouwd tegen bestaande scheidingsmuren opgericht op de perceelsgrens.
  - Ofwel plaatsing ten opzichte van de perceelsgrenzen: op minimum 1m afstand van de perceelsgrens.
- De maximale hoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,5m.
- De dakvorm is vrij voor zover rekening gehouden wordt met de inpas-

## Toelichting

het uitgesloten deel bij beslissing van de Deputatie dd. 15 SEP, 2011

*De 'voortuin' is gelegen tussen het hoofdgebouw en de rooilijn.  
De 'zijtuin' is gelegen tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens.  
De 'achtertuin' is gelegen tussen het hoofdgebouw en de achterperceelsgrens.*



Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>sing in het landschap en in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De vormgeving en de materialen van de bijgebouwen dienen in harmonie te zijn met de bestaande gebouwen en moeten de omgeving en het straatbeeld versterken (door eenheid of contrast) en dit met respect voor de omgeving.</li> <li>◦ Maximaal 20% van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte kan worden ingericht met tuinaccommodatie, private sport- en recreatie-infrastructuur en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.</li> <li>◦ De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen.</li> <li>◦ Voor de percelen groter of gelijk aan 1000m<sup>2</sup> grenzend aan de oude spoorwegbedding dient op het niet-bebouwde, niet verharde gedeelte minimaal 1 hoogstammige boom per 200m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte aangelegd te worden. Dit groen moet aangebracht worden langs de zijde van het perceel grenzend aan de oude spoorwegberm.</li> <li>◦ De afsluitingen zijn maximum 2m hoog. In de voortuinstrook (voor de voorste bouwlijn) is de afsluiting maximum 1m hoog. De volgende afsluitingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;</li> <li>▪ Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;</li> <li>▪ Draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten.</li> </ul> </li> <li>◦ Ter hoogte van de perceelstoegang zijn lage poorten toegestaan voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op het omgevende landschap. Eventuele pilasters horende bij toegangspoorten</li> </ul>	<p><i>Onder private sport- en recreatie-infrastructuur wordt verstaan: een basketbalzone, een ingebouwde trampoline, barbecue-infrastructuur,...</i></p> <p><i>Enkele voorbeelden ter duiding: Stel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>de perceelsoppervlakte van een perceel bedraagt 920m<sup>2</sup> dan hoeven er geen hoogstammige bomen aangeplant te worden;</i></li> <li>– <i>de perceelsoppervlakte bedraagt 1000m<sup>2</sup> dan dienen er 5 hoogstammige bomen aangeplant te worden;</i></li> <li>– <i>de perceelsoppervlakte van een perceel bedraagt 1600m<sup>2</sup> dan moeten er 8 hoogstammige bomen aangeplant worden;</i></li> <li>– <i>de perceelsoppervlakte bedraagt 1780m<sup>2</sup> dan moeten er nog steeds 8 hoogstammige bomen aangeplant te worden;</i></li> <li>– <i>de perceelsoppervlakte van een perceel bedraagt 1800m<sup>2</sup> dan dienen er 9 hoogstammige bomen aangeplant te worden;</i></li> </ul>

Verordenende voorschriften	Toelichting
hebben een oppervlakte van maximum 0,5m <sup>2</sup> .	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>1.3</b>      <b>Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “overig groen”, subcategorie “parkgebied”</b></p> <p>1.3.1      <u>Artikel 2: zone voor park met recreatief medegebruik</u></p> <div data-bbox="405 512 689 592" style="border: 1px solid black; background-color: #90EE90; padding: 5px; display: inline-block; margin: 10px 0;">2</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bestemming als parkgebied is gericht op het behoud de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied;</li> <li>• Het parkgebied moet in zijn staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park;</li> <li>• Een medegebruik van de parkgebieden voor passieve dagrecreatie is slechts toelaatbaar voor zover deze de hoofdbestemming niet schaadt;</li> <li>• Voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;</li> <li>▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik;</li> </ul> </li> <li>• Het kappen of rooien van bomen, struwelen, houtkanten, heggen of hagen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt of met het oog op natuurbehoud en landschapsherstel.</li> <li>• Het gebouw met een asterisk (aangegeven met indicatieve aanduiding op het grafisch plan) kan worden herbestemd naar gebouw voor wonen, kantoorfunctie, toerisme, horeca, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en musea met respect voor de erfgoedwaarde van de gebouwen;</li> </ul>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, mits rekening te houden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>◦ de organisatie van de toegang tot de gebouwen en de activiteiten vanaf de openbare weg;</li> <li>◦ de organisatie van de parkeervoorzieningen;</li> <li>◦ de wijze van inrichten van de niet-bebouwde oppervlaktes;</li> <li>◦ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>◦ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>◦ de inpassing in de omgeving;</li> <li>◦ de mate waarin en door wie de site zal worden beheerd.</li> </ul> </li>   <li>• In deze zone zijn infrastructuurwerken mogelijk i.f.v. een verkeersveilige herinrichting van de N9 algemeen en het kruispunt met de Pastoor De Swaeflaan specifiek. Specifieke aandacht dient hierbij wel besteed te worden aan een inpassing van deze infrastructuur nabij het beschermd monument 'Station van Donk' en de parkfunctie van de zone.</li> </ul>	<p><i>Activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen.</i></p> <p><i>Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Om deze reden wordt naar de inrichting van het terrein gevraagd.</i></p> <p>Deze infrastructuurwerken kunnen hier in de toekomst noodzakelijk blijven overeenkomstig een streefbeeld voor de N9.</p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>1.4</b>      <b>Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie "<u>lijninfrastructuur</u>"</b></p> <p>1.4.1      <u>Artikel 3: zone voor wegnis</u></p> <div data-bbox="389 512 674 592" style="border: 1px solid black; background-color: yellow; text-align: center; width: 127px; height: 50px; margin: 10px 0;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; display: inline-block;">3</span> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren van de wegnis of alle aanpassingen die nodig zijn voor de weginfrastructuur en aanhorigheden;</li> <li>• Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</li> </ul>	<p><i>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</i></p>