

Gemeente Lubbeek

**RUP Zonevreemde woningen in
kwetsbare gebieden**

**Stedenbouwkundige Voorschriften
ONTWERP RUP – 04/2014**

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28.05.2014

De Secretaris,
Johan Geens

De Voorzitter gemeenteraad
Jo Pierson



COLOFON

Opdracht:

RUP Zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden

Opdrachtgever:

Gemeente Lubbeek
Gellenberg 16
3210 Lubbeek

Opdrachthouder

Antea Group Antwerpen
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
Tel 03/221 55 00
Fax 03/221 55 01
www.anteagroup.be
kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

2220773048.doc/wim/kja

Datum:

juni 2011
Aug-sep 2011
Juli – okt 2012
Mei 2013
Augustus 2013
April 2014

status / revisie:

Concept
Structureel overleg
Voorontwerp RUP
Ontwerp RUP
Ontwerp VV
Ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens – ruimtelijk planner projectleider

Projectmedewerkers:

Koen janssens – ruimtelijk planner
Wouter Impens, adviseur stedenbouwkundige

© Antea Group 2014

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever 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.

Artikel 0 Algemene bepalingen

0.1 Voorschriften en bestemming

De inrichtings- en beheersvoorschriften die in het RUP worden beschreven hebben enkel betrekking op bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen met een residentiële functie, op de erbij horende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningbijgebouwen en op het terrein waarop ze gelegen zijn.

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, blijven onverminderd van toepassing.

Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, volgens de geldende regelgeving, geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, blijven van toepassing, tenzij hier in de voorschriften van het RUP van afgeweken wordt.

0.2 Schaal en maatvoering

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

0.3 Behoud van het aantal woongelegenheden

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. Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag dus niet worden vermeerderd behoudens de in de nota opgenomen uitzonderingen met betrekking tot waardevolle woningen.

0.4 Inpassing in de omgeving en goede ruimtelijke ordening

Ingrepen aan zonevreemde woningen dienen te getuigen van een streven naar inpassing in de omgeving:

- Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd.
- Elk gebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in haar omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal het bestaande en het nieuwe terrein als geheel behandelen en een duidelijke toekomstvisie over het gehele terrein voorstellen.
- Bij de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw, dient rekening te worden gehouden met de omgeving, in het bijzonder met de inplanting en vormgeving van de reeds bestaande gebouwen en aanleg van het terrein.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal worden beoordeeld op een aantal aspecten die de harmonie in het straatbeeld bevorderen: bouwstijl, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik, verharding.

- Ingrepen en wijzigingen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en voorschriften van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.

0.5 Principes van duurzaam bouwen

Voor alle nieuwe bouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht, verluchting, energieprestaties en duurzame bouwmaterialen.

Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en hergebruik van het hemelwater.

0.6 Overstromingsgevoelige gebieden

Voor de woningen die gelegen zijn in mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied, 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 onderbrengen van technische installaties (o.a. mazouttank, gasinstallatie, elektriciteitsvoorzieningen) in een ondergrondse ruimte wordt eveneens verboden. Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen in deze zones kan, 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. Dit betekent dat uitbreiding of herbouwen enkel kan indien voldoende afstand tot de beekloop wordt gevrijwaard en er geen bijkomende verdichting van de beekvallei optreedt tenzij hier extra bergingscapaciteit tegenover kan worden gesteld. Terreinwijzigingen worden binnen de overstromingsgevoelige gebieden niet toegestaan, met uitzondering van afgravingen voor het creëren van extra waterbuffers. Het dossier kan voor advies worden overgemaakt aan de bevoegde administratie.

Bij het herbouwen of uitbreiden van bestaande zonevremde woningen dient een minimale afstand van 5m t.o.v. de kruin van de waterlopen gevrijwaard te worden van bebouwing.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen is overal verplicht voor de aanleg van verhardingen op particuliere terreinen, tenzij anders vermeld in de voorschriften.

0.7 Waterhuishouding

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen/infiltreren.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

0.8 **Begripsomschrijving**

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

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

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

Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

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).

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

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

Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

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

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met het woonhuis een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.

Kleine landschapselementen: alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven.

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

Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.

Meergezinswoning: gebouw bestaande uit min. twee woonentiteiten.

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.

Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.

Op dezelfde plaats: de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

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

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

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.

Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen in functie van het betreedbaar maken van de ondergrond.

Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein.

Verkrot: woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

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

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



Artikel 1 Waardevolle woningen

De waardevolle gebouwen binnen het plangebied zijn de gebouwen die werden geselecteerd als markant gebouw in het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan, de gebouwen die werden opgenomen in de vastgestelde lijst van het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed en de beschermde monumenten. De waardevolle gebouwen binnen kwetsbare gebieden volgens gewestplan werden aangeduid op het grafische plan.

Volgende bepalingen zijn van kracht, ongeacht de zone waarin de waardevolle gebouwen gelegen zijn:

- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de functiewijziging ruimtelijk verantwoord is en deze landschappelijk aanvaardbaar is, de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad noch de ruimtelijke draagkracht of draagkracht van het gebouw wordt overschreden, de wijziging een laagdynamisch karakter kent en op voorwaarde dat de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of ze verhoogt.
- In de motivering voor gedeeltelijk wijzigen van de functie zal 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 verbouwen, het gedeeltelijk herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, mits het oorspronkelijk voorkomen van de woning zoveel mogelijk bewaard of hersteld wordt. Indien het een gebouw of constructie betreft kleiner dan 1.000m³, dan is het verbouwen, het gedeeltelijk herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde waardevolle woning met maximaal 20% mogelijk, maar beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1.000m³. Een uitbreiding moet steeds in harmonie zijn met het bestaande pand (typologie, materialen, ...). Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het waardevolle gebouw en voor zover de uitbreiding landschappelijk aanvaardbaar is. De voorgestelde werken moeten ook vanuit het esthetisch en kunsthistorisch aspect gemotiveerd worden. Gebouwen waarvan aangetoond kan worden dat de erfgoedwaarde achterhaald is door bijvoorbeeld verbouwingen, komen niet meer in aanmerking voor de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven.
- Eventuele uitbreidingen vormen fysisch en functioneel maximaal één geheel met het waardevolle gebouw. Het bijbouwen van nieuwe vrijstaande vergunningsplichtige woningbijgebouwen is niet toegestaan.
- Het plaatsen van zonnepanelen wordt enkel toegelaten op die delen van het dak die niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en indien ze in relatie staan tot de oppervlakte van het dakvlak en hierin geïntegreerd worden .

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de waardevolle woningen zullen voor advies overgemaakt worden aan de diensten bevoegd voor onroerend erfgoed.



Artikel 2 Zone voor effectief te vrijwaren bos- en natuurgebied(overdruk)

2.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het oprichten van nieuwe woningbijgebouwen is niet toegelaten.
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

2.2.2 Aanleg van het terrein

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 ruimtelijk kwetsbaar gebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 30,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater maximaal de mogelijkheid moet krijgen om te infiltreren. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

Bijzondere constructies (bv. aangelegde vijver, zwembad, ...), met uitzondering van infrastructuur in functie van de noodzakelijke waterbuffering en -infiltratie, worden niet toegestaan.

Afsluitingen in de vorm van levende hagen zijn toegelaten tot een hoogte van max.2m, gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegelaten.



Artikel 3 Overgangszone bos- en natuurgebied (overdruk)

3.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume 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 plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1 000,00 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 20% volumevermeerdering niet overschrijden, ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

3.2.2 Aanleg van het terrein

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 ruimtelijk kwetsbaar gebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater maximaal de mogelijkheid moet krijgen om te infiltreren. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

Bijzondere constructies (bv. aangelegde vijver, zwembad, ...), met uitzondering van infrastructuur in functie van de noodzakelijke waterbuffering en -infiltratie, worden niet toegestaan.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad, voor zover een faunapassage is voorzien. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten teneinde faunapassage te verzekeren.



Artikel 4 Zone voor effectief te vrijwaren valleigebied (overdruk)

4.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het oprichten van nieuwe woningbijgebouwen is niet toegelaten.
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

4.2.2 Aanleg van het terrein

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 ruimtelijk kwetsbaar gebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 30,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater maximaal de mogelijkheid moet krijgen om te infiltreren. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

Bijzondere constructies (bv. aangelegde vijver, zwembad, ...), met uitzondering van infrastructuur in functie van de noodzakelijke waterbuffering en -infiltratie, worden niet toegestaan.

Afsluitingen in de vorm van levende hagen zijn toegelaten tot een hoogte van max.2m, gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegelaten.



Artikel 5 Overgangszone valleigebied (overdruk)

5.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume 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 plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1 000,00 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 20% volumevermeerdering niet overschrijden, ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

5.2.2 Aanleg van het terrein

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 ruimtelijk kwetsbaar gebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen,

uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater maximaal de mogelijkheid moet krijgen om te infiltreren. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

Bijzondere constructies (bv. aangelegde vijver, zwembad, ...), met uitzondering van infrastructuur in functie van de noodzakelijke waterbuffering en -infiltratie, worden niet toegestaan.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad, voor zover een faunapassage is voorzien. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten teneinde faunapassage te verzekeren.



Artikel 6 Zone voor kasteelpark in te vrijwaren natuur- bosgebied of valleigebied (overdruk)

6.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het oprichten van nieuwe woningbijgebouwen is niet toegelaten.
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

Indien de gebouwen een zekere erfgoedwaarde hebben, dient de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw zowel bij het verbouwen als herbouwen maximaal behouden te blijven. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

6.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat bij voorkeur streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Niet – inheemse bomen, heesters en beplanting kunnen toegestaan worden indien deze te verantwoorden zijn vanuit de bestaande omgeving. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het ruimtelijk kwetsbaar gebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen,

uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater maximaal de mogelijkheid moet krijgen om te infiltreren. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

Bijzondere constructies (bv. aangelegde vijver, zwembad, ...), met uitzondering van infrastructuur in functie van de noodzakelijke waterbuffering en -infiltratie, worden niet toegestaan.

Afsluitingen in de vorm van levende hagen zijn toegelaten tot een hoogte van max.2m, gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegelaten.



Artikel 7 Zone voor kasteelpark (overdruk)

7.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Indien verzoenbaar met de woonfunctie en de onmiddellijke omgeving kunnen volgende nevenbestemmingen worden toegestaan:

- Kantoor, diensten of vrije beroepen
- Toeristische verblijfsgelegenheden

7.2 Inrichtingsvoorschriften

7.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume 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 plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1 000,00 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering niet overschrijden ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- Het herbouwen van bestaande gebouw is toegelaten op dezelfde plaats in combinatie met de hierboven onder voorwaarden weergegeven volume – uitbreiding. Het herbouwen op een gewijzigde plaats is niet toegestaan.
- Aan bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).
- Vrijstaande woningbijgebouwen kunnen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 40,00 m² (inclusief bestaande). Het woningbijgebouw dient binnen een straal van 30,00 m van de woning te worden gerealiseerd en heeft maximaal 1 bouwlaag, een kroonlijsthoogte van maximaal 3,00 m en een max. nokhoogte van 4,50 m.
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen gelegen in een kasteelpark kan worden toegestaan voor zover de functiewijziging ruimtelijk verantwoord is en de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad noch de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden en op voorwaarde dat de nieuwe functie de erfgoedwaarde van het gebied ongeschonden laat of ze verhoogt.

- Het gaat om de hieronder weergegeven functies in combinatie met een woonfunctie, indien het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd ook op het vlak van mobiliteitsgenererende aspecten:
 - Het voorzien van een vrij beroep, diensten of kantoorfunctie als complementaire functie voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100,00 m² beslaat.
 - Het voorzien van maximaal 8 tijdelijke toeristische verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en op voorwaarde dat de woonfunctie gehandhaafd blijft.

Indien de gebouwen een erfgoedwaarde hebben, dient de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen maximaal behouden te blijven. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

7.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat bij voorkeur streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Niet – inheemse bomen, heesters en beplanting kunnen toegestaan worden indien deze te verantwoorden zijn vanuit de bestaande omgeving. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het ruimtelijk kwetsbaar gebied te bewerkstelligen.

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 80,00 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een landelijke dan wel parkachtige tuin (bv. zwemvijver, aangelegde vijver, waterbufferingvoorzieningen, ...) en worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 30,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 5,00 m van de perceelsgrenzen op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te infiltreren. Parking voor woningen en de toegelaten nevenfuncties moet op het eigen terrein voorzien worden.

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad, voor zover een faunapassage is voorzien. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten teneinde faunapassage te verzekeren.



Artikel 8 Zone voor veldbosgebied (overdruk)

8.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

8.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume 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 plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1 000,00 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 20% volumevermeerdering niet overschrijden, ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

Het oprichten van bijkomende vergunningsplichtige woningbijgebouwen wordt niet toegestaan.

8.2.2 Aanleg van het terrein

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 de groenzone te bewerkstelligen.

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 80,00 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een landelijke dan wel parkachtige tuin (bv. zwembad, aangelegde vijver, waterbufferingvoorzieningen, ...) en worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 30,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 5,00 m van de perceelsgrenzen op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

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.

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad, voor zover een faunapassage is voorzien. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten teneinde faunapassage te verzekeren.



Artikel 9 Zone voor landbouwlandschap (overdruk)

9.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

9.2 Inrichtingsvoorschriften

9.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume 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 plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1 000,00 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 20% volumevermeerdering niet overschrijden, ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en woningbijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1 000,00 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1 000,00 m³. Herbouw op een gewijzigde plaats is niet toegestaan tenzij dit omwille van het openbaar nut aangewezen is en voor zover dit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening gebeurt.
- Aan bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).
- het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

Het oprichten van bijkomende vergunningsplichtige woningbijgebouwen wordt niet toegestaan.

9.2.2 Aanleg van het terrein

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 de groenzone te bewerkstelligen.

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 80,00 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een landelijke dan wel parkachtige tuin (bv. zwembad, aangelegde vijver, waterbufferingvoorzieningen, ...) en worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 30,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving. Het plaatsen van verlichting dient beperkt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

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.

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.



Artikel 10 Zone voor cluster zonevreemde woningen (overdruk)

10.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone betreft een bestemming in overdruk. 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 gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Indien verzoenbaar met de woonfunctie en de onmiddellijke omgeving kunnen volgende nevenbestemmingen worden toegestaan:

- Kantoor, diensten of vrije beroepen
- Toeristische verblijfsgelegenheden

10.2 Inrichtingsvoorschriften

10.2.1 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 hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume 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 plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1 000,00 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen;
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats is toegelaten. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1 000,00 m³ niet overschrijdt;
- Aan bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).
- Vrijstaande woningbijgebouwen kunnen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 40,00 m² (inclusief bestaande). Het woningbijgebouw dient binnen een straal van 30,00 m van de woning te worden gerealiseerd en heeft maximaal 1 bouwlaag, een kroonlijsthoogte van maximaal 3,00 m en een maximale nokhoogte van 4,50 m.
- Het herbouwen van de woning 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;
 - ⊖ en voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere inplanting oplevert
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om functies complementair aan het wonen, dat deze bijkomende functies worden gerealiseerd binnen het bruto bouwvolume dat het maximum van 1 000,00 m³ niet overschrijdt, het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd, de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet worden geschaad en deze binnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt:
- Het voorzien van een vrij beroep, diensten of kantoorfunctie als complementaire functie voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100,00 m² beslaat.
 - Het voorzien van maximaal 8 tijdelijke toeristische verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en op voorwaarde dat de woonfunctie gehandhaafd blijft.

10.2.2 Aanleg van het terrein

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 groengebied te bewerkstelligen.

Parking voor woningen en de toegelaten nevenfuncties moet op het eigen terrein voorzien worden.

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 80,00 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. zwemvijver, aangelegde vijver, waterbufferingvoorzieningen, ...) en worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 30,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot het gebouw doch inclusief parking, maximaal 50,00 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

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.

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.



Artikel 11 Zone voor woongebied met landelijk karakter Kortrijkstraat

11.1 Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding : wonen

11.1.1 Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor landelijk wonen, waarbij in de weergegeven zone de oprichting van vrijstaande of gekoppelde ééngezinswoningen met een landelijk karakter, is voorzien. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1.000m³.

In de zone voor landelijk wonen Kortrijkstraat is het creëren van bijkomende bouwkavels, het oprichten van bijkomende woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning niet toegestaan.

11.1.2 Nevenbestemming

Onder bepaalde voorwaarden kunnen volgende functies naast de woonfunctie worden toegestaan:

- Kantoor, vrij beroep en dienstenfunctie tot 100m² maximale vloeroppervlakte
- Toeristische logiesverstrekking

11.2 Inrichtingsvoorschriften

11.2.1 Woningen en woningbijgebouwen

Bij het aanbouwen aan de bestaande woning dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het verbouwen, uitbreiden en heropbouwen van woningen kan, waarbij bruto bouwvolume wordt vastgelegd op maximum 1.000m³ en het materiaalgebruik in overeenstemming dient te zijn met het karakter van de omgeving.

1° Plaatsing van gebouwen en constructies

Hoofdgebouw:

- plaatsing t.o.v. de wegeenis, Kortrijkstraat, waarlangs de kavel ontsloten wordt: minimum 5m en maximum 10m van de rooilijn van de weg / plaatsing van de achtergevel op maximum 15m uit de voorgevelbouwlijn; bij het herbouwen van de bestaande gebouwen kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: minimum 3m voor vrijstaande zijgevels, op de perceelsgrens voor gekoppelde woningen

Vrijstaand woningbijgebouw:

- vrijstaand woningbijgebouw tot maximum 40m² (inclusief bestaande)
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen en de achterkavelgrens : De woningbijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zijperceelsgrens en minimum 1m van de achterperceelsgrens. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m²

kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot max. 3,00m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

2° Afmeting van gebouwen en constructies

De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt :

- maximum 2 bouwlagen waarvan de bouwdiepte min. 9,00m en max. 15,00m bedraagt op het niveau van het maaiveld en max. 12,00m voor het verdiep, voor zover dit inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is.
- dakbasis bedraagt maximum 9,00m uit de voorgevelbouwlijn;
- maximale kroonlijsthoogte: 6.60m;
- maximale nokhoogte: 10,50m.

De bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt:

- maximum 1 bouwlaag;
- Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van max. 3m en nokhoogte van max. 4,5m.

De dakvorm hoofdgebouw : Voor de woning wordt een zadeldak met helling tussen 35° en 45° en platte of gebogen daken toegelaten. Een groendak is tevens toegelaten. Het volume onder het dak kan als nuttige ruimte worden ingericht enkel voor ondergeschikte woonruimtes (zolder, slaapvertrek, ...).

De dakvorm bijgebouw: Als dakvorm worden platte en hellende daken toegestaan. De bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.

3° Welstand van gebouwen en constructies

Materiaalgebruik hoofdgebouw: De gebruikte materialen dienen zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Voor de gevels komen onder andere baksteen, natuursteen, sierbepoetsing en zichtbeton in aanmerking. Hout, metaal, natuursteen en aluminium zijn toegestaan als sierelement in de gevel op voorwaarde dat deze materialen maximaal 25% van de totale geveloppervlakte innemen.

Voor de dakbekleding komen pannen, zink, koper of leien en bitumineuze materialen of roofing voor platte daken in aanmerking. Een groendak is tevens toegelaten.

Materiaalgebruik bijgebouw: De gebruikte materialen dienen zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

4° Bestaande bebouwing

De voorschriften hebben betrekking op de bestaande in hoofdzaak vergunde en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de bebouwing- en inrichtingsvoorschriften van de zone , zijnde de zone voor woongebied met landelijk karakter Kortrijkstraat.

Verbouwingen, renovaties en gedeeltelijke herbouw zijn toegestaan. Het volledig herbouwen van deze bestaande bebouwing buiten de vooropgestelde bouwstrook is daarentegen niet toegelaten. Bij volledige herbouw of nieuwbouw van het gebouw moet de bebouwing opgericht worden binnen vooropgestelde bouwstrook.

5° Gedeeltelijk wijzigen van de functie

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en enkel in functie van volgende voorwaarden:

- 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.
- Het voorzien van maximaal 8 tijdelijke toeristische verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en op voorwaarde dat de woonfunctie gehandhaafd blijft en de toeristische voorzieningen maximum 40% van het totale gebouwenvolume innemen.

11.2.2 *Aanleg van het terrein*

De niet verharde delen moeten worden aangelegd en onderhouden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat maximaal streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Maximaal een derde van de niet-bebouwde kaveldelen mag worden verhard in functie van opritten, tuinpaden, terrassen en andere niet overdekte constructies. Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 80,00 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. zwembad, natuurlijke vijver, waterbufferingvoorzieningen, ...) en worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 30,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving. Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.