

De gemeenteraad stelde in de zitting van 6 november 2008 het ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP zonevrije woningen" voorlopig vast.

Openbaar onderzoek van 1 december 2008 tot 29 januari 2009

secretaris

burgemeester

Raoul Paridaens

Koen Van den Heuvel

Definitief aanvaard door de gemeenteraad op 7 mei 2009.

secretaris

burgemeester

Raoul Paridaens

Koen Van den Heuvel



RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZONEVREEEMDE WONINGEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gemeente Puurs

APRIL 2009



Ruimtelijke planners

Peter Vermeulen
Tinne Beirinckx



de in rood doorgehaalde gedeelten werden van goedkeuring onthouden

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 16 juli 2009

In opdracht:

De provinciegriffier,
(w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,


Wim Lux







DEEL 1

Zonevreemde woningen in overdrukgebieden t.o.v het gewestplan



0. ALGEMENE BEPALINGEN ZONEVRIJDE WONINGEN IN OVERDRUKGEBIEDEN

GRAFISCH PLAN

Perimeter overdrukgebieden tov het gewestplan

Een subruimte wordt aangebracht als overdruk ten opzichte van het bestaande gewestplan maar **is geen wijziging ervan**. Het wonen wordt erkend binnen deze subruimten met de voorschriften zoals omschreven bij de desbetreffende zone in overdruk. Het is een gebiedsgerichte benadering **voor het gehele grondgebied**. Deze subruimten zijn **gebiedsdekkend**. Vergunde woningen die vandaag nog niet zonevrij zijn, maar dit naar de toekomst toe wel kunnen worden, worden opgenomen binnen de subruimte waartoe de woning behoort.

De omtrekslijnen van de overdrukgebieden zijn aangeduid op het grafisch plan. Het artikel dat op de overdrukgebieden van toepassing is wordt weergegeven op het grafisch plan. De volgende overdrukgebieden ten opzichte van het gewestplan en de volgende artikels (deel 1) zijn van toepassing:

- Artikel 1: zone voor ruimtelijk kwetsbaar natuurgebied en valleigebied;
- Artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied;
- Artikel 3: zone voor verwevingsgebied landbouw en natuur;
- Artikel 4: zone voor open ruimte gebied met agrarisch karakter;
- Artikel 5: industriezone.

Zonevrije woningen die worden herbestemd naar woonzone (deel2) zijn niet aan deze voorschriften onderhevig.

Specifieke uitzonderingen tov overdrukgebieden aangeduid met symbooloverdruk

Voor een aantal woningen gelden afwijkende voorschriften in positieve of negatieve zin.

Positief	1+) waardevolle historische gebouwen (beschermd monumenten ¹ en woningen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) 2+) woningen aansluitend bij een waardevol historisch gebouw 3+) woningen met een historische verklaringsgrond 4+) woningen horend bij een KMO-zone
Negatief	1-) geïsoleerde gelegen woning 2-) niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en in slechte staat

¹ Beschermd monumenten = voorlopig of definitief beschermd als monument of die gelegen zijn in beschermd stads- of dorpsgezichten in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten.



Voor deze woningen zijn er meer of minder mogelijkheden voorzien en gelden andere voorschriften dan voor de andere woningen binnen de subruimte.

Deze positieve of negatieve selecties worden op het grafisch plan aangeduid met een speciaal symbool. De woningen die beschermd zijn als monument en hierdoor positief worden geselecteerd, worden niet aangeduid op het grafisch plan.

Zonevreemde woningen omzetting naar woongebied

De deelplannen van de zonevreemde woningen die worden herbestemd naar woonzone zijn aangeduid op het grafisch plan. De stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in deel 2.



TOEPASSING VAN INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

De inrichtings- en beheersvoorschriften die in het RUP worden beschreven, kunnen enkel worden toegestaan voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen met residentiële functie en de erbij horende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningbijgebouwen. Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen inzake stabiliteit.

De woningen die gelegen zijn in overstromingsgevoelige zones dienen voor wat betreft 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 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 daarbij voor advies worden overgemaakt aan de bevoegde administratie.

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 een woonfunctie herbergen, dienden deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder beschouwd kunnen worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, bering of stookruimte.

AFVOER VAN AFVALWATERS

Indien een woning of gebouw niet is aangesloten op een riolering en er ook geen riolering zal worden voorzien 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.



SPECIFIEKE PROCEDURES

Toepassing van het recht van voorkoop

De gemeente wenst het **recht van voorkoop** beperkt toe te passen en stelde daarvoor een specifiek beleid op. Voornamelijk voor **de woningen gelegen in kwetsbare deelruimten en in industriegebied** wenst de gemeente het voorkooprecht toe te passen.

De gemeente selecteerde de volgende woningen voor toepassing van voorkooprecht:

- alle woningen in 'artikel 1: zone voor ruimtelijk kwetsbaar natuurgebied en valleigebied' met uitzondering van de positieve selecties;
- alle woningen in 'artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied' met uitzondering van de positieve selecties;
- alle woningen in 'artikel 5: industriezone' met uitzondering van de positieve selecties.

Bij de voorschriften van de verschillende subruimtes wordt vermeld of er al dan niet een voorkooprecht geldt voor de gemeente.

BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLEIDINGEN

In de gemeente Puurs zijn bovengrondse hoogspanningsleidingen aanwezig. Het gaat om de hoogspanningsleidingen tussen de hoogspanningsposten Schelle, Willebroek, Timcall, Malderen en Bruegel. In het RUP moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleidingen.

- Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en groenaanplantingen die gerespecteerd moeten worden. De wettelijke veiligheidsafstanden die t.o.v. "de meest ongunstige positie" van een niet geïsoleerde hoogspanningsgeleider in acht moeten genomen worden, zijn 3,20m voor een 70kV-geleider en 4,20 meter voor een 150kV-geleider.
- De hoogspanningsmasten van deze hoogspanningsleidingen moeten steeds toegankelijk zijn voor het personeel van Elia voor controle en onderhoud en dit meestal via de kortste weg vanaf de openbare weg, ook met zwaar materieel, om zo bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading te kunnen blijven garanderen.
- Opgaande begroeiing onder of vlakbij de mastvoet moet eveneens beperkt blijven in hoogte om te verhinderen dat ze bij het beklimmen een veiligheidsrisico vormt.
- In een strook, zich uitstrekkend 20 meter aan beide zijden van de buitenste hoogspanningsgeleiders mogen geen aanplantingen worden gedaan waarvan de hoogte drie meter overschrijdt.
- De stabiliteit van de masten mag nooit in gevaar gebracht worden bij wijzigingen van de grondwatertafel of eventuele graafwerkzaamheden, er moeten ook daar veiligheidsafstanden in acht worden genomen.



TOEGANKELIJKHEID VOOR PERSONEN MET EEN VERMINDERDE MOBILITEIT

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, dienen integraal toegankelijk te worden (her)aangelegd of (her)ingericht.

Alle domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

DUURZAAM BOUWEN

Alle verbouwingen, uitbreidingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuren moeten op een duurzame wijze uitgevoerd en/of opgericht worden.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aan dit voorschrift voldaan is.

Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:

- Duurzame mobiliteit;
- Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde bouwmaterialen (en niet enkel gevelmaterialen);
- Het compact bouwen;
- Het creëren van multifunctionele ruimtes;
- Het voorzien van glaspertijen rekening houdend met de bezonning i.f.v. de maximale benutting van zonne-energie.

Enkel het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die :

- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd;
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.

Het plaatsen van o.a. installaties voor de productie van windenergie op daken is niet toegelaten.

1. ARTIKEL 1: ZONE VOOR RUIMTELIJK KWETSBAAR NATUURGEBIED EN VALLEIGEBIED

1.1 Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

De gemeente wenst binnen deze zone het voorkeepsrecht toe te passen met uitzondering van de woningen die positief geselecteerd werden (zie 1.4, 1.5, 1.6)

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

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrutte, 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-, instandhoudingwerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Herbouwen tot maximaal het bestaande 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.
- Een beperkte uitbreiding van de woning in functie van de brandveiligheid is mogelijk, enkel indien die niet kan gerealiseerd worden binnen het huidige volume en de uitbreiding maximum 10% van het bouwvolume bedraagt. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan.

1.3 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 te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.



Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

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

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 30 m afstand van de uiterste grens van de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

1.4 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

1.4.1 Definitie en functie

~~Waardevolle woningen zijn gebouwen met een woonfunctie die opgenomen zijn in de lijst van de beschermde monumenten of in de "inventaris van het bouwkundige erfgoed", opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het KB van 1 juni 1972.~~

Het **gedeeltelijk wijzigen van de functie** van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft, ze 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 ongeschonden laat of ze verhoogt. Iedere aanvraag kan onderworpen worden aan het advies van de bevoegde administratie voor monumenten en landschappen zodat kan gestreefd worden naar een ontwerp dat in overeenstemming is met het historisch belang van de woning.

1.4.2 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) restaureren op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 100m³ is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³ geldt voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Er geldt dus een maximale volume-uitbreiding van 100m³ tot een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³, bv. een woning van 950m³ kan slechts uitbreiden met maximum 50m³.

Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de waardevolle woning. De voorgestelde werken moeten vanuit het esthetische en kunsthistorische aspect gemotiveerd worden.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van losse constructies is niet toegestaan.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.

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





1.4.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd². Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). De eigenheid en het architecturale karakter van het woningbijgebouw wordt gevrijwaard, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

² 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 bevinden in een straal van maximum 30 m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

1.5 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen aansluitend bij een waardevol historisch gebouw of woningen met een historische verklaringsgrond

1.5.1 Functie

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:

- in een complementaire functie met betrekking tot het gebruik als een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café, voorafgaand advies Toerisme Vlaanderen voorleggen;

Het in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woongelegheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

1.5.2 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 100m³ is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³ geldt voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Er geldt dus een maximale volume-uitbreiding van 100m³ tot een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³, bv. een woning van 950m³ kan slechts uitbreiden met maximum 50m³.

Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de woning.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van losse constructies is niet toegestaan.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouwkvavels dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.



1.5.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd³. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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 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 bevinden in een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.



1.6 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen horend bij een KMO-zone

1.6.1 Functie

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:

- in een kantoorfunctie als complementaire functie aan het wonen 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 in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woongelegheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

1.6.2 Afmeting en welstand

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-, instandhoudingwerken 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 ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen tevens worden gebruikt voor de opslag van allerlei materialen en materieel.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt.
- 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 be-



vindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestandna 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 uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houden met de bijzondere kenmerken van de site. (indien de woning niet gelegen is langs een onvoldoende uitgeruste weg)

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouw delen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

1.6.3 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 (natuurgebied) te werkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

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

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.



Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

2 ARTIKEL 2: ZONE VOOR RUIMTELIJK KWETSBAAR BOSGEBIED

2.1 Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

De gemeente wenst binnen deze zone het voorkeepsrecht toe te passen met uitzondering van de woningen die positief geselecteerd werden (zie 2.4, 2.5).

2.2 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:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar en men de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag.
- 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 ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 25% volume-vermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...)
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan.



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 (natuurgebied) te werkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Omwille van de landschappelijke integratie in bosgebied moeten de percelen minimaal voor 20% bebost en/of beplant worden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

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

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 30 m afstand van de uiterste grens van de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.



2.4 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

2.4.1 Definitie en functie

~~Waardevolle woningen zijn gebouwen met een woonfunctie die opgenomen zijn in de lijst van de beschermde monumenten of in de "inventaris van het bouwkundige erfgoed", opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het KB van 1 juni 1972.~~

Het **gedeeltelijk wijzigen van de functie** van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft, ze 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 ongeschonden laat of ze verhoogt. Iedere aanvraag kan onderworpen worden aan het advies van de bevoegde administratie voor monumenten en landschappen zodat kan gestreefd worden naar een ontwerp dat in overeenstemming is met het historisch belang van de woning.

2.4.2 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) restaureren op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 100m³ is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³ geldt voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Er geldt dus een maximale volume-uitbreiding van 100m³ tot een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³, bv. een woning van 950m³ kan slechts uitbreiden met maximum 50m³.

Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van de waardevolle woning. De voorgestelde werken moeten vanuit het esthetische en kunsthistorische aspect gemotiveerd worden.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van losse constructies is niet toegestaan.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.

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





2.4.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd⁴. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). De eigenheid en het architecturale karakter van het woningbijgebouw wordt gevrijwaard, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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 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 bevinden in een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

3 ARTIKEL 3: ZONE VOOR VERWEVINGSGEBIED LANDBOUW EN NATUUR

3.1 Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

3.2 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:

- 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 ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...)
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.
- 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 uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houden met de bijzondere kenmerken van de site. (indien de woning niet gelegen is langs een onvoldoende uitgeruste weg)

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:
 - in een complementaire functie meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover de complementaire functie maximaal een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter en de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functie beslaat;
 - in een complementaire functie met betrekking tot het gebruik als een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café, voorafgaand advies Toerisme Vlaanderen voorleggen;
 - als het gebouw of gebouwencomplex (fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen) deel uitmaakt van een gebouwengroep (minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel
 - in volgende functies een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

Het in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woongelegheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouwkvavels dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

3.3 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 te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.



Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

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

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.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

3.4 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

3.4.1 Definitie en functie

~~Waardevolle woningen zijn gebouwen met een woonfunctie die opgenomen zijn in de lijst van de beschermde monumenten of in de "inventaris van het bouwkundige erfgoed", opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het KB van 1 juni 1972.~~

Het **gedeeltelijk wijzigen van de functie** van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft, ze 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 ongeschonden laat of ze verhoogt. Iedere aanvraag kan onderworpen worden aan het advies van de bevoegde administratie voor monumenten en landschappen zodat kan gestreefd worden naar een ontwerp dat in overeenstemming is met het historisch belang van de woning.

3.4.2 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) restaureren op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 100m³ is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³ geldt voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Er geldt dus een maximale volume-uitbreiding van 100m³ tot een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³, bv. een woning van 950m³ kan slechts uitbreiden met maximum 50m³.

Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van de waardevolle woning. De voorgestelde werken moeten vanuit het esthetische en kunsthistorische aspect gemotiveerd worden.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van lossen constructies is niet toegestaan.

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





3.4.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd⁵. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). De eigenheid en het architecturale karakter van het woningbijgebouw wordt gevrijwaard, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

⁵ 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 bevinden in een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

4 ARTIKEL 4: ZONE VOOR OPEN RUIMTE GEBIED MET AGRARISCH KARAKTER

4.1 Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

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

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 residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingwerken 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 ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen tevens worden gebruikt voor de opslag van allerlei materialen en materieel.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt.
- 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 eindtoestandna 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 uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houden met de bijzondere kenmerken van de site. (indien de woning niet gelegen is langs een onvoldoende uitgeruste weg)

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:
 - in een complementaire functie meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover de complementaire functie maximaal een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter en de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functie beslaat;
 - in een complementaire functie met betrekking tot het gebruik als een toeristisch logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café, voorafgaand advies Toerisme Vlaanderen voorleggen;
 - als het gebouw of gebouwencomplex (fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen) deel uitmaakt van een bouwgroep (minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel
 - in volgende functies een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

Het in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouw kavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouw delen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

4.2.2 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 te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

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

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.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.



4.3 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

4.3.1 Definitie en functie

~~Waardevolle woningen zijn gebouwen met een woonfunctie die opgenomen zijn in de lijst van de beschermde monumenten of in de "inventaris van het bouwkundige erfgoed", opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het KB van 1 juni 1972.~~



Het **gedeeltelijk wijzigen van de functie** van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft, ze 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 ongeschonden laat of ze verhoogt. Iedere aanvraag kan onderworpen worden aan het advies van de bevoegde administratie voor monumenten en landschappen zodat kan gestreefd worden naar een ontwerp dat in overeenstemming is met het historisch belang van de woning.

4.3.2 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) restaureren op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 100m³ is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³ geldt voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Er geldt dus een maximale volume-uitbreiding van 100m³ tot een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³, bv. een woning van 950m³ kan slechts uitbreiden met maximum 50m³.

Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van de waardevolle woning. De voorgestelde werken moeten vanuit het esthetische en kunsthistorische aspect gemotiveerd worden.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van losse constructies is niet toegestaan.

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



4.3.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd⁶. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). De eigenheid en het architecturale karakter van het woningbijgebouw wordt gevrijwaard, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

⁶ 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 bevinden in een straal van maximum 25m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.



4.4 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen aansluitend bij een waardevol historisch gebouw of woningen met een historische verklaringsgrond

4.4.1 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 100m³ is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³ geldt voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Er geldt dus een maximale volume-uitbreiding van 100m³ tot een maximum bruto bouwvolume van 1.000m³, bv. een woning van 950m³ kan slechts uitbreiden met maximum 50m³.

Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de woning.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van losse constructies is niet toegestaan.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

4.4.2 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd⁷. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde

⁷ 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 bevinden in een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.



van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...).

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

4.5 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. een woning niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg en in slechte staat

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

- Het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan.

5 ARTIKEL 5: INDUSTRIEZONE

5.1 Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

De gemeente wenst binnen deze zone het voorkeepsrecht toe te passen met uitzondering van de woningen die positief geselecteerd werden (zie 5.4).

5.2 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:

- 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 ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevreemde woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen tevens worden gebruikt voor de opslag van allerlei materialen en materieel.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000m³ niet overschrijdt.
- 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 uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site. (indien de woning niet gelegen is langs een onvoldoende uitgeruste weg)

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:
 - in een kantoorfunctie als complementaire functie aan het wonen 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 in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

5.3 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 (natuurgebied) te werkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

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

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.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

5.4 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

5.4.1 Definitie en functie

~~Waardevolle woningen zijn gebouwen met een woonfunctie die opgenomen zijn in de lijst van de beschermde monumenten of in de "inventaris van het bouwkundige erfgoed", opgesteld met toepassing van artikel 8, 2° van het KB van 1 juni 1972.~~

Het **gedeeltelijk wijzigen van de functie** van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft, ze 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 ongeschonden laat of ze verhoogt. Iedere aanvraag kan onderworpen worden aan het advies van de bevoegde administratie voor monumenten en landschappen zodat kan gestreefd worden naar een ontwerp dat in overeenstemming is met het historisch belang van de woning.

5.4.2 Afmeting en welstand

Het verbouwen, het (gedeeltelijk) restaureren op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met maximaal 20% is mogelijk, mits het oorspronkelijke volume van de woning zoveel mogelijk bewaard en hersteld wordt. Als richtcijfer wordt een bruto bouwvolume gehanteerd van 1.000m³ voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan indien ze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van de waardevolle woning. De voorgestelde werken moeten vanuit het esthetische en kunsthistorische aspect gemotiveerd worden.

De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.

Eventuele uitbreidingen vormen fysisch één geheel met de waardevolle woning. Het bijbouwen van lossen constructies is niet toegestaan.

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

5.4.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd⁸. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verhardingen kan verantwoorden. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

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

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). De eigenheid en het architecturale karakter van het woningbijgebouw wordt gevrijwaard, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m 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.

⁸ 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 bevinden in een straal van maximum 25m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.



5.5 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. een geïsoleerde gelegen woning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

- **Het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie**

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan.



DEEL 2

Zonevreemde woningen met bestemmingswijziging naar woongebied



0. ALGEMENE BEPALINGEN BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Voor deze gebieden wordt het gewestplan, binnen de perimeter van de deelplannen van het RUP, vervangen door de gedetailleerde ruimtelijke uitvoeringsplannen en de desbetreffende voorschriften. Het betreft enkel de vergunde en hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woningen.

GRAFISCH PLAN

Zie deelplannen (A tot O)

De verschillende gebieden die omgezet worden via een RUP worden aangeduid op het grafisch plan. Voor de verschillende RUP's van de om te zetten gebieden wordt een deelplan opgemaakt. Voor alle woningen geldt dat ze vergund f vergund geacht zijn als basisvoorwaarde en omgezet te worden naar woonzone.

Noord

Detailplan A	RUP WONINGEN DONKSTRAAT
Detailplan B	RUP WONINGEN J. HAUCHECORNESTRAAT
Detailplan C	RUP WONING GANSBROEKSTRAAT (GARAGE VAN HAELEN)
Detailplan D	RUP WONINGEN DR. FR. DE WACHTERLAAN
Detailplan E	RUP WONING HELLEGATSTRAAT
Detailplan F	RUP WONING MOERPLAS

Zuid

Detailplan G	RUP WONINGEN R. VERBELENSTRAAT/V. VERGAUWENSTRAAT
Detailplan H	RUP WONINGEN DE BUISSERET LAAN
Detailplan I	RUP WONING VEURTSTRAAT
Detailplan J	RUP WONING LIEZELE-DORP
Detailplan K	RUP WONING ESDOORNDREEF
Detailplan L	RUP WONINGEN A. DE SAEGERSTRAAT
Detailplan M	RUP WONINGEN SCHEEVELD
Detailplan N	RUP WONINGEN ACHTERHEIDE
Detailplan O	RUP WONING KERKHOFSTRAAT



TOEGANKELIJKHEID VOOR PERSONEN MET EEN VERMINDERDE MOBILITEIT

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, dienen integraal toegankelijk te worden (her)aangelegd of (her)ingericht.

Alle domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

DUURZAAM BOUWEN

Alle verbouwingen, uitbreidingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuren moeten op een duurzame wijze uitgevoerd en/of opgericht worden.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aan dit voorschrift voldaan is.

Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:

- Duurzame mobiliteit;
- Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde bouwmaterialen (en niet enkel gevelmaterialen);
- Het compact bouwen;
- Het creëren van multifunctionele ruimtes;
- Het voorzien van glaspartijen rekening houdend met de bezonning i.f.v. de maximale benutting van zonne-energie.

Voor alle daktypes zijn zonnepanelen en gelijksoortige energiewinningsystemen toegelaten.

TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst
2. achtergevelbouwlijn: grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen
3. bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
4. bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen
5. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt
6. dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster
7. gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken



8. gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen
9. huizenblok : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt
10. kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt
11. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
12. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel
13. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd
14. vrijstaand gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
15. zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.



1. ARTIKEL 6: ZONE VOOR WONEN

Detailplannen A-B-D-E-F-G-H-I-J-K-L-O

1.1 Bestemming

Het woongebied zoals aangeduid op het bestemmingsplan is uitsluitend bestemd voor wonen in ééngezinshuizen.

Kangoeroewonen is toegestaan. Er kan één ondergeschikte wooneenheid worden gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, of binnen de bestaande volume-uitbreidingsmogelijkheden. De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning en maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.

De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

- hetzij ten hoogste twee bejaarden,
- hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- hetzij eigen natuurlijke of geadopteerde kinderen,
- hetzij één persoon die inwonende bejaarden of hulpbehoevende personen begeleid.

De eigendom, of ten minste de naakte eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Studentenkamers vallen hier niet onder.

Complementaire functies (vrij beroep, handel, horeca, kleine bedrijven, kantoren, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, ambacht) aan het wonen zijn toegelaten mits aan volgende vereisten is voldaan:

- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie,
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en is beperkt tot het gelijkvloers.

Bijgebouwen zijn toegelaten voor volgende functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Alle van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken en handelingen zijn toegelaten.

1.2 Inrichting en beheer

1.2.1 Bebouwingswijze

Aaneengesloten, gegroepeerd of vrijstaand. Er mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

1.2.2 Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

1.2.2.1 Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouwen

Diepte van de voortuinstrook: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin

Zijgevels: op de perceelsgrens, of op min. 3m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of vrijstaande woning staat.

1.2.2.2 Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouwen

Minimum- en maximumgebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning:

- harmonisch aansluitend bij bestaande vergunde gebouwen
- minimum gebouwenprofiel
 - Gelijkvloerse bouwlaag en een dakverdieping onder zadeldak
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder zadeldak): 9m
 - Kroonlijsthoogte: 3m
- Maximum gebouwenprofiel:
 - Gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping en een dakverdieping onder zadeldak
 - Kroonlijsthoogte tussen 6m en 7m
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder het zadeldak): 9m
 - Gelijkvloerse uitbouw: tot maximum 17m uit de bouwlijn
 - Uitbouw op de verdieping tot maximum 13m uit de bouwlijn (inclusief balkons en dakterrassen)

1.2.3 Voorkomen van de gebouwen

1.2.3.1 Gevel- en dakmaterialen

Esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.

Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw

Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten



1.2.3.2 Gevelindeling

Vereiste minimum voorgevelbreedte voor de realisatie van een toegang tot één of meerdere garages in de voorgevel:

- 7m wanneer het gelijkvloers een woonfunctie huisvest
- 20m in andere gevallen

Totale maximumbreedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel: 1/3 van de gevelbreedte

1.2.3.3 Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - Zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - Dakhelling minimum 35° en maximum 50°
- Uitbouwen: dakvorm vrij te kiezen
- Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd.

1.2.3.4 Dakkapellen

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt
- Op het driehoekige dakvlak van een schuin dak: steeds verboden

Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:

- Plaatsing
 - Op maximum 1,5m achter de voorgevelbouwlijn
 - Onderlinge tussenafstand: minimum 2m
 - Op minstens 1m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - Bij uitspringende volumes is de verhouding $\frac{1}{2}$ à $1\frac{1}{2}$ (basis tov totale hoogte) verplicht
 - Maximum breedte $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte en maximum van 5m per dakkapel
 - De maximum nokhoogte: nokhoogte van het dak van het hoofdvolume
 - Zelfde dakhelling als hoofdvolume

Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan de noklijn

- Plaatsing
 - Op maximum 0,40m achter het gevelvlak
 - Onderlinge tussenafstand: minimum 2m
 - Op minstens 1m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - Kroonlijsthoogte: maximum $\frac{1}{2}$ van de dakhoogte van het hoofdgebouw



- Dakhelling tussen de 25° en 45°
- Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte en maximum 4m per dakvenster

De dakkapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens onderstaande bepalingen voor uitsprongen uit het gevelvlak.

1.2.3.5 Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 10% van het desbetreffende dakvlak.

1.2.3.6 Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- Aan gevels zichtbaar van op de straat
- Aan gevels zichtbaar van op de straat wanneer moet worden aangesloten aan bestaande vergunde bebouwing met kroonlijst
- Als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking

1.2.3.7 Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- Erkers, balkons:
 - Maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van de scheidsmuur
 - Indien een voortuinstrook aanwezig is: erkers met maximumbreedte van 2/3 van de gevelbreedte tot op het maaiveld toegelaten.
- Luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.

Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: Maximumuitsprong 2 m uit het maximum gebouwenprofiel op ten minste 2m van elke perceelsgrens
- Erkers: uitsprongen buiten het maximum
- gebouwenprofiel zijn niet toegelaten

1.2.3.8 Reclame

Het is verboden reclamepanelen aan te brengen, met uitzondering van een naambord met maximale afmetingen 50cmx50cm

1.2.4 Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

1.2.5 Aanleg

1.2.5.1 Verhardingen

In de voortuinstrook zijn enkele volgende verhardingen toegelaten:

- Paden en opritten die als toegang tot een gebouw of bijgebouw worden aangewend
- Parkeerplaatsen om te voldoen aan bij verordening vastgestelde parkeerplaatsen

Naast en voorbij het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50m² worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

1.2.5.2 Afsluitingen

- In de voor- en zijtuinstroken: enkel een levende, streekeigen haag al dan niet gecombineerd met een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hooggebouw (max. hoogte 0,40m) met geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (max. hoogte 1,50 m)
- Voorbij de achtergevel: bij gekoppelde bebouwing: een muur in baksteen met een maximum hoogte van 2m in het verlengde van de scheidsmuur over een maximum diepte van 4m achter de achtergevel, en/of een levende, streekeigen haag met een hoogte van maximum 2m al dan niet gecombineerd met een groeplastificeerde draadafsluiting met maximum dezelfde hoogte met dito palen
- Bij vrijstaande bebouwing: een levende, streekeigen haag met een hoogte van maximum 2m al dan niet gecombineerd met een groeplastificeerde draadafsluiting met maximum dezelfde hoogte met dito palen

1.2.5.3 Wijzigingen van het bodemreliëf

Slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 5m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalende eigendom of het openbaar domein.

1.2.5.4 Aanleg van groene ruimte

Niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.



2. ARTIKEL 7: ZONE VOOR PARK

Detailplan G

2

2.1 Bestemming

Het parkgebied heeft een groene functie binnen de bebouwde kern van Puurs. Het gebied moet in zijn staat bewaard blijven. Het gebied kan zodanig ingericht te worden, dat het in de toekomst een sociale functie kan vervullen. Het parkgebied mag niet worden getransformeerd tot gebied voor actieve recreatie.

Het kasteel 'Hof ter Rest' heeft als hoofdbestemming wonen (eengezinswoning).

Het aantal woongelegenheden binnen deze zone mag worden verhoogd binnen het toegestane volume. Herindeling van het volume tot een meergezinswoning is toegestaan.

Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de parkwoning naar een complementaire functie lokale handel, ambachtelijke bedrijvigheid, kantoor of dienstverlening is mogelijk, op voorwaarde dat:

- de complementaire functie maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte beslaat.
- de activiteiten die uitgeoefend worden geen verkeersgenererend effect hebben dat de draagkracht van de omgeving overschrijdt;
- de activiteiten buiten de gebouwen worden beperkt (bv. geen permanente opslag van goederen in open lucht);
- de activiteiten geen milieuhinder veroorzaken;
- de activiteiten een familiaal karakter hebben (maximaal 5 personeelsleden).

Het (geheel of) gedeeltelijk wijzigen van de bestaande parkgebouwen (parkwoning) naar horecabedrijf of logiesverstrekkend bedrijf (bed and breakfast, taverne, ...) is toegelaten wanneer dit gebeurt in functie van de openstelling van het park.

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de bestaande parkgebouwen (parkwoning) naar gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen is toegelaten indien kan worden aangetoond dat deze gebouwen hiertoe geschikt zijn en de openstelling voor het publiek op langere termijn niet in het gedrang wordt gebracht.

2.2 Toelaatbare werken

- Parkzone

Slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn het behoud, de verfraaiing en/of aanleg en eventueel voor de openstelling van het park.



- Parkbebouwing

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

- Instandhoudingswerken
- Verbouwen binnen het bestaande vergunde volume
- Voor het kasteel en het bestaande tuinpaviljoen kan een uitbreiding worden toegestaan van het bestaande vergunde volume op het moment van goedkeuring van het plan met een maximum van 20%, aansluitend bij het bestaande volume, op voorwaarde dat de oorspronkelijke architectonische kenmerken bewaard blijven.



3. ARTIKEL 8: ZONE VOOR TUINEN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Detailplannen A-D-F-G-I-J-K-L-M-N

1

2

3

3.1 Strook voor tuinen

3.1.1 Bebouwing

Bergplaatsen en hokken op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Voor percelen met een oppervlakte van 250m² of kleiner geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bergplaatsen en hokken maximum 25m² mag bedragen. Voor percelen met een oppervlakte groter dan 250m² geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximum 10 % van de perceelsoppervlakte mag bedragen met een absoluut maximum van 75m².

3.1.2 Plaatsing van de gebouwen

- hetzij op de perceelsgrens
- hetzij op minimum 3 m afstand ervan

3.1.3 Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil :

- a) tot de bovenkant van de deksteen : maximum 3 m
- b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : maximum 6 m
zodat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3 m boven het grondpeil op 3 m afstand van elke perceelsgrens.

3.1.4 Welstand van de Gebouwen

a) Dakvorm

- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak
- 2) Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximumhelling van 45°

b) Materialen

1) Gevels:

- zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelbaksteen
- overige: baksteen

2) Bedekking van de schuine daken:

pannen, zink (of evenwaardig metaal) of leien ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt

3.1.5 Tuinhuisjes



In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- met een nokhoogte van max 3m;
- met een bebouwde oppervlakte van max 12m²;
- op te richten op min 2 m uit de perceelsgrenzen

3.1.6 Zwembaden

Openluchtzwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- op min. 2,00 m afstand van de perceelsgrenzen
- maximale oppervlakte 50 m².

3.2 Bouwvrije zijtuinstroken

3.2.1 Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8° alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.



4. ARTIKEL 9: ZONE VOOR TUINEN MET RANDAFWERKING NAAR PARKZIJDE

Detailplan G

- Tuinstrook:
 - vrije groen invulling: hoogstammige bomen zijn ofwel streekeigen loofbomen ofwel hoogstamfruitbomen;
 - eventuele bebouwing of constructies (tuinhuis, duiventil, bergplaats, garagebox,...) moeten zo dicht mogelijk bij de woningen aansluiten. De gezamenlijke oppervlakte mag maximum 25m² bedragen; kroonlijsthoogte maximum 3m; nokhoogte maximum 4,5m.
 - toegang naar de garage;
- Bufferstrook: 2 m breed lineair landschapselement (houtkant en/of brede haag) van streekeigen soorten. Deze buffer vormt de scheiding tussen de zone voor wonen (artikel 6) en het park Hof Ter Rest.

5. ARTIKEL 10: ZONE VOOR WEGENIS OF SPOORWEG

Detailplan A-D-G-M-N

Zone bestemd voor wegenis in halfdoorlatende of beton- en bitumeverharding en/of spoorweg. Alle constructies voor openbare voorzieningen zijn daarbij toegelaten.

6. ARTIKEL 11: ZONE VOOR POLDERDOORGANG

Detailplan G

Zone belast met polderdoorgang langsheen de Vliet: deze zone van 5 meter breed moet onbebouwd/vrij gehouden worden: geen constructies, hoogstammige bomen, ...

7. ARTIKEL 12: ZONE VOOR VOET- EN FIETSWEG

Detailplan D

Zone voor een groenstrook in streekeigen beplanting- met fiets- voetweg van minimaal 2 meter breedte uitgevoerd in halfdoorlatende materiaal (klinker-betonstraatsteen). Herstel- en vervangingswerken aan bestaande aanwezige pomp en afwateringsinstallaties zijn toegelaten.



8. ARTIKEL 13: ZONE VOOR WONEN IN WONINGCONCENTRATIE

Detailplannen M-N

1
2
3
4
5
6
7
8

8.1 Bestemming

8.1.1 Hoofdbestemming

hoofdgebouwen

Hoofdbestemming is wonen, in eengezinswoningen. Splitsing van percelen voor het creëren van nieuwe afzonderlijke bouw mogelijkheden is niet toegestaan. Het aantal woonegelegenheden binnen de perimeter van het plan mag niet worden verhoogd. Het bruto bouwvolume bedraagt 1000m³.

Bijgebouwen

Toegelaten functies: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

8.1.2 Nevenbestemmingen

Volgende nevenbestemmingen aan het wonen zijn toegelaten:

- 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 100m² beslaat.
- 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 wordt voorgelegd aan de overheidsdiensten bevoegd voor het toeristisch beleid.

Het is hierbij niet de bedoeling om een significante toename van de ruimtelijke dynamiek te bekomen.



Alle van een stedenbouwkundie vergunning vrijgestelde werken en handelingen zijn toegelaten.

8.2 Inrichting en beheer

8.2.1 Bebouwingswijze

Vrijstaand, tenzij de aanwezige bebouwing een andere bebouwingsvorm, zijnde gekoppeld of gegroepeerd, noodzaakt en voor zover hierdoor geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

8.2.2 Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

8.2.2.1 Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouwen

Diepte van de voortuinstrook: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin

Zijgevels: op de perceelsgrens, of op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrens

8.2.2.2 Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouwen

Minimum- en maximumgebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning:

- harmonisch aansluitend bij bestaande vergunde gebouwen
- minimumgebouwenprofiel
 - Gelijkvloerse bouwlaag en een dakverdieping onder zadeldak
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder zadeldak): 9m
 - Kroonlijsthoogte: 3m
- maximumgebouwenprofiel:
 - Gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping en een dakverdieping onder zadeldak
 - Kroonlijsthoogte tussen 6m en 7m
 - Nokhoogte maximum 11m

8.2.3 Voorkomen van de gebouwen

8.2.3.1 Gevel- en dakmaterialen

Esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.

Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw

Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten



8.2.3.2 Gevelindeling

Vereiste minimum voorgevelbreedte voor de realisatie van een toegang tot één of meerdere garages in de voorgevel:

- 7m wanneer het gelijkvloers een woonfunctie huisvest
- 20m in andere gevallen

Totale maximumbreedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel: 1/3 van de gevelbreedte

8.2.3.3 Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - Zadeldak met dakbasis van 9m
 - Overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - Dakhelling minimum 35° en maximum 50°
- Uitbouwen: dakvorm vrij te kiezen
- Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd.

8.2.3.4 Dakkapellen

Voor zover wordt voldaan aan onderstaande bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmetingen

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- Op het driehoekige dakvlak van een schuin dak: steeds verboden
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt

Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:

- Plaatsing
 - Op maximum 1,5m achter de voorgevelbouwlijn
 - Onderlinge tussenafstand: minimum 2m
 - Op minstens 1m van de buitenzijde van de bebouwing
- Afmetingen
 - Bij uitspringende volumes is de verhouding $\frac{1}{2}$ à $\frac{1}{2,5}$ (basis tov totale hoogte) verplicht
 - Maximum breedte $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte en maximum van 5m per dakkapel
 - De maximum nokhoogte: nokhoogte van het dak van het hoofdvolume
 - Zelfde dakhelling als hoofdvolume

Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan de noklijn

- Plaatsing
 - Op maximum 0,40m achter het gevelvlak
 - Onderlinge tussenafstand: minimum 2m
 - Op minstens 1m van de buitenzijde van de bebouwing



- Afmetingen
 - Kroonlijsthoogte: maximum $\frac{1}{2}$ van de dakhoogte van het hoofdgebouw
 - Dakhelling tussen de 25° en 45°
 - Maximum breedte: $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte

De dakkapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens onderstaande bepalingen voor uitsprongen uit het gevelvlak.

8.2.3.5 Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 10% van het desbetreffende dakvlak.

8.2.3.6 Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- Aan gevels zichtbaar van op de straat
- Aan gevels zichtbaar van op de straat wanneer moet worden aangesloten aan bestaande vergunde bebouwing met kroonlijst
- Als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking

8.2.3.7 Uitsprongen uit het gevelvlak

Uit de voorgevel:

- Erkers, balkons:
 - Maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirnivea en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van de scheidsmuur
 - Indien een voortuinstrook aanwezig is kunnen erkers tot op het maaiveld worden toegelaten mits ze beperkt blijven tot $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte
- Luifels: maximumuitsprong 1m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.

Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: Maximumuitsprong 2 m uit het maximumgebouwenprofiel op ten minste 2m van elke perceelsgrens
- Erkers: uitsprongen buiten het maximumgebouwenprofiel zijn niet toegelaten

8.2.3.8 Reclame

Het is verboden reclamepanelen aan te brengen, met uitzondering van een naambord met maximale afmetingen 50cmx50cm

8.2.4 Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

8.2.5 Aanleg

8.2.5.1 Verhardingen

- In de voortuinstrook zijn enkele volgende verhardingen toegelaten:
 - Paden en opritten die als toegang tot een gebouw of bijgebouw worden aangewend
 - Parkeerplaatsen om te voldoen aan bij verordening vastgestelde parkeerplaatsen
- Naast en voorbij het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 50m² worden verhard in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

8.2.5.2 Afsluitingen

- In de voor- en zijtuinstroken: enkel een levende, streekeigen haag al dan niet gecombineerd met een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoogdgebouw (max. hoogte 0,40m) met geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (max. hoogte 1,50 m)
- Voorbij de achtergevel: bij gekoppelde bebouwing: een muur in baksteen met een maximum hoogte van 2m in het verlengde van de scheidsmuur over een maximum diepte van 4m achter de achtergevel, en/of een levende, streekeigen haag met een hoogte van maximum 2m al dan niet gecombineerd met een groen geplastificeerde draadafsluiting met maximum dezelfde hoogte met dito palen
- Bij vrijstaande bebouwing: een levende, streekeigen haag met een hoogte van maximum 2m al dan niet gecombineerd met een groen geplastificeerde draadafsluiting met maximum dezelfde hoogte met dito palen

8.2.5.3 Wijzigingen van het bodemreliëf

Slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 3m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalende eigendom of het openbaar domein.

8.2.5.4 Aanleg van groene ruimte

Niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.



9. ARTIKEL 14: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID EN WONEN

Detailplan C

9

9.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een lokaal bedrijf (ambachtelijk bedrijf, carrosseriebedrijf, garagebedrijf) met woonfunctie. Een handelsactiviteit is niet toegelaten. De woonfunctie is een essentieel onderdeel van de bestemming.

9.2 Toegestane handelingen aan gebouwen

De woning moet een geïntegreerd onderdeel blijven van het bedrijf.

De huidige schaal van de bedrijfsactiviteiten is toegelaten. Een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is niet toegelaten. Een herschikking van het bestaande volume aan bedrijfsgebouwen is wel toegelaten.

Uitbreiding is wel toegelaten voor de woning. De bedrijfswoning moet geïntegreerd blijven in het hoofdgebouw en mag tot maximaal 1000m³ worden uitgebreid. Binnen deze bepalingen zijn instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwing en herbouw toegestaan.

9.3 Inrichting

De huidige maximale bouwhoogte mag niet overschreden worden.

De zone mag voor maximaal 80% worden verhard.

Minimum 20% van de zone moet worden aangelegd als onverharde, groene ruimte.



10. ARTIKEL 15: ZONE VOOR BUFFER

Detailplan C

Algemeen

De zone is bestemd voor en wordt ingericht als groenbuffer met een esthetische en stedenbouwkundige functie.

Binnen de bufferzone is de opslag van materialen, het aanleggen van verhardingen en het plaatsen van panelen, vlaggen, spandoeken of lichtreclames voor publiciteit verboden.

Waar op het bestemmingsplan bufferzones over vergunde gebouwen of installaties zijn getekend, kunnen deze gebouwen en installaties ten allen tijde in stand worden gehouden. Enkel bij afbraak van de gebouwen en/of nieuwbouw dient de bufferzone gerealiseerd over de voorziene breedte. De beplantingen worden echter zo volledig mogelijk gerealiseerd, desnoods met een haag of met klimplanten tegen een gevel.

Bufferzones dienen gerealiseerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de goedkeuring van het RUP. Bij afbraak van bestaande gebouwen en/of nieuwbouw in de bufferzone dient de aanplanting te gebeuren tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de oplevering van de werken.

De beplantingen kunnen gecombineerd worden met draad en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m hoog aan de binnenzijde van of midden in de beplanting. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting.

Aanplant bufferstrook

De buffer moet aangelegd worden als een voldoende gevarieerd scherm. Deze strook moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van struikgewas en onderbegroeiing (70%) en hoogstammige bomen (30 %), gelijkmatig gemengd, deskundig aangelegd en in stand gehouden. Ze dient te bestaan uit streekeigen soorten. Er worden geen exoten (laurier, rododendron, naaldboomsoorten, ...) toegestaan. Het groenscherm dient op relatief korte termijn de hoogte te halen het gebouw.