

6 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Het grafische bestemmingsplan wordt weergegeven in figuur 8: verordenend grafisch plan.

6.1 Artikel 1. Lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter

Toelichting (richtinggevend)	Verordenende voorschriften
<p>A. Bestemmingsvoorschriften Openbaar nut omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en telecommunicatie-infrastructuur toegelaten (bvb leidingen, elektriciteitscabines, enz). - alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein toegelaten (bvb. straatmeubilair, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, aanvullende bouwconstructies, enz.). <p>Een nevenbestemming is de bestemming die kan worden gerealiseerd tegelijk met de hoofdbestemming, maar als ondergeschikte functie van de hoofdbestemming. Nevenbestemming als kantoorfunctie wordt toegelaten in complementariteit met het wonen. De kantoorruimte moet geïntegreerd worden in de woning. Een kantoor kan niet in een afzonderlijk gebouw ingericht worden. Het hoofdgebouw is het gebouw dat de primaire functie(s) op het perceel herbergt.</p> <p>Binnen deze zone kunnen geen bijkomende wegen (zowel private als publieke) voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd om betwistbare gevallen van tweedelijnsbouw uit te sluiten. Het aanleggen van een oprit naar een individuele woning is uiteraard niet uitgesloten voor zover hiermee geen tweedelijnsbouw ontstaat. Paden voor recreatief verkeer zijn</p>	<p>A. Bestemmingsvoorschriften Het gebied is bestemd voor residentieel wonen, openbaar groen, verharde ruimte en openbaar nut.</p> <p>Een nevenbestemming als een kantoorfunctie en/of diensten is vergunbaar met een maximale vloeroppervlakte van 100 m² op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nevenbestemming ondergeschikt is aan de woonfunctie - de nevenbestemming geïntegreerd wordt in het hoofdgebouw <p>de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat</p> <p>Binnen deze zone kunnen geen bijkomende wegen voor gemotoriseerd verkeer, geen GSM-masten en windmolens worden aangelegd.</p>

wel vergunbaar.

B. Bouwvoorschriften

Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting worden verder onder C inrichtingsvoorschriften toegelicht.

Bebouwbare oppervlakte

Er kan slechts gebouwd worden aan een voldoende uitgeruste weg. Hierdoor wordt onder andere een oneigenlijk gebruik van voetwegen tegengegaan.

B. Bouwvoorschriften

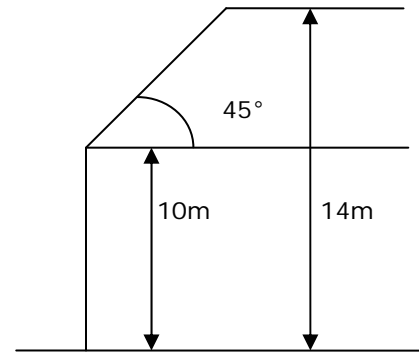
Type

Alleenstaande woningen

Het aantal woonegelegenheden per woning dient beperkt te worden tot één.

Bouwvolume

De gebouwen moeten passen binnen volgend gabariet:



De afstand tot de perceelgrenzen bedraagt:

- 1 m voor nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting
- 3 m voor gebouwen met een kroonlijsthoogte van kleiner dan 6 m
- 5 m voor gebouwen met een kroonlijsthoogte van 6 m en meer.

De inplanting en het gabariet van de woning moet de privacy van de aangelanden respecteren.

Bebouwbare oppervlakte

Op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van een woning. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.

De maximum bebouwbare oppervlakte omvat alle verharde oppervlakte dus inclusief de gebouwen.

maximaal aantal bijkomende woningen

Om een lage dichtheid en een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling te garanderen wordt voor een aantal zones, bijkomend met een cijfer op het grafisch bestemmingsplan, aangeduid hoeveel nieuwe woningen er bijkomend kunnen opgericht worden. Alle andere voorschriften die op deze zone betrekking hebben blijven gelden.

Bouwbeperking

Een aantal plaatsen in plangebied krijgen een overdruk. In deze gebieden getroffen door de overdruk geldt dat er geen nieuwe woningen kunnen opgericht worden. Het onderhoud, instandhouding, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de bestaande woningen is wel mogelijk. Eveneens is het oprichten van aan wonen verwante voorzieningen toegelaten.

Erftoegang

Om tot een duidelijke erftoegang te komen in respect met de bestaande voetwegen en rekening houdend met de bestaande bebouwing wordt de richting van erftoegang bepaald en aangeduid op het grafisch bestemmingsplan.

C. Inrichtingsvoorschriften

Hierbij wordt voortgebouwd op het bestaande. De bestaande bomen moeten worden behouden en bewaard voor zover ze niet.

Als referentie voor streekeigen boom- en struiksoorten, de

De maximum bebouwbare oppervlakte per kavel bedraagt 25% van de perceelsgrootte met een maximum van 1.000m² voor percelen groter dan 20.000m² en een maximum van 600 m² voor de overige percelen . Deze bebouwbare oppervlakte bevat alle verharde oppervlakten op de kavel.

maximaal aantal bijkomende woningen


In een aantal deelgebieden geldt cumulatief een beperking in het aantal bijkomende woningen. Op het grafisch bestemmingsplan worden het maximaal aantal bijkomende woningen aangeduid met een cijfer.

Bouwbeperking

Onverminderd de bovenstaande bepalingen geldt in de gebieden aangeduid op het grafisch bestemmingsplan met volgende overdruk  ,

dat er geen bijkomende nieuwe woningen kunnen opgericht worden.

Erftoegang

Richting van erftoegang aangeduid op grafisch plan met  .
Er kan slechts één toegang per woning gerealiseerd worden.

C. Inrichtingsvoorschriften

Niet bebouwde gedeelten

Het niet bebouwde gedeelte moet als tuin worden aangelegd.

Het bestaande hoogstammige groen moet worden bewaard en geïntegreerd. Indien een hoogstammige boom moet geveld worden, moet die steeds vervangen worden door een streekeigen boomsoort op dezelfde of op een andere plaats tijdens het eerstvolgende

verschillende traditionele gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, de aangewezen plantmaten en plantvoorschriften per gebruiksvorm, het aangewezen beheer bij de verschillende gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, geldt de meeste actuele publicatie van de gids "Plant goed! Voor meer streekeigen groen".

Het minimum percentage te behouden blijven hoogstammig groen kan bereikt worden door:

- het effectief laten staan van het groen
- het heraanplanten van het groen op een andere plaats uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na de realisatie van de woning

Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt ondermeer verstaan:

- o Tuinhuisje;
- o hok voor dieren;
- o serre;
- o siervijvers met aanhorigheden;
- o rotstuintjes
- o pergola's
- o tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren,
- o barbecues
- o speeltoestellen
- o tuinornamenten
- o brievenbussen.

Voor het plaatsen van de kleine bouwwerken behorend tot de normale tuinuitrusting zijn de algemene voorwaarden en interpretaties zoals opgenomen in de uitvoeringsbesluiten omtrent de vrijstelling van advies van de gemachtigde

plantseizoen.

De afsluitingen die bestaan uit bomen en struiken moeten behouden blijven. Deze kunnen ook heraanlegd worden in streekeigen boom- en struiksoorten. De heraanleg moet gebeuren tijdens het eerstvolgende plantseizoen.

Het bestaande hoogstammig groen kan enkel in aantal verminderen in functie van de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwd perceel. Hierbij gelden volgende voorwaarde:

- De inplanting van de nieuwe woning moet rekening gehouden worden met het maximaal behouden van het aantal hoogstammige bomen.
- De bebouwbare en te verharden oppervlakte kan beperkt worden in functie van het behoud van de hoogstammige bomen.
- Er moeten steeds minstens 80% van het hoogstammig groen behouden blijven.

Normale tuinuitrusting, verhardingen, afsluitingen

Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden zijn op het perceel vergunbaar, mits deze

- o op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant zoveel mogelijk gesitueerd nabij de bestaande bebouwing en geïntegreerd, worden ingeplant,
- o voor zover ze gebeuren in functie van de inrichting van een huiskavel behorend bij een permanente woongelegenheden

De aanleg van een zwembad en een tennisveld zijn vergunbaar onder volgende voorwaarden:

- o beide voor privé-gebruik
- o maximaal 1 per woongelegenheden
- o in de nabijheid van de woning

De aanleg van onder- en bovengrondse nutsleidingen en ondergronds tankinstallaties is vergunbaar;

ambtenaar en/of medewerking van architect voor kleine werken en omtrent de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, richtinggevend.

Als negatieve beïnvloeding van de plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gedacht aan negatieve impact op de waterhuishouding, burenhinder en schade aan natuurlijke en/of landschappelijke elementen.

De inrichtingsstudie is altijd nodig behalve voor de kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden.

Er is dus een inrichtingsplan nodig voor vb. het bouwen van een nieuwe woning, herbouw,...

Terwijl voor het bouwen van een tuinhuis, de aanleg van een oprit,... er dus geen inrichtingsplan vereist is.

D. bestaande gebouwenvolumes

Vergunde of vergund geachte constructie: ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is voor 29 maart

Terreïnnivellerings, reliëfwijzigingen en verhardingen zijn toegelaten in functie van de inrichting van de open ruimte voor zover de plaatselijke ruimtelijke ordening niet negatief beïnvloed wordt.

Inrichtingsstudie

De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen met betrekking tot grote bouwwerken moeten worden uitgebreid met een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de onderstaande stedenbouwkundige voorschriften.

De inrichtingsstudie moet minstens volgende elementen bevatten:

- o een grafische weergave van de bestaande toestand;
- o een interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteit en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden;
- o een opsomming van de geplande werken, met een duidelijke grafische voorstelling van de verschijningsvorm (zowel bebouwing als open ruimtes);
- o globale visie omtrent het bouwproject weergeven in functie van de ruimtelijke omgevingskwaliteiten;
- o een motivatie van alle ingrepen met een ruimtelijke impact op de omgeving;
- o een beplantingsplan met betrekking op de niet bebouwde gedeelten;
- o een beschrijving van de manier waarop de bebouwde volumes in het landschap integreren.

De eigenlijke realisatie van het project kan gefaseerd worden uitgevoerd.

Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij de reeds bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet zeker rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen.

D. bestaande gebouwenvolumes

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwenvolumes die afwijken van de voorschriften van dit RUP kunnen onderhouden worden, instandgehouden worden, verbouwd

<p>1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...) ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962. De beoordeling of een bestaande constructie vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie.</p> <p>Het gaat om woningen die reeds gebouwd zijn of waarvan de stedenbouwkundige vergunning reeds overgemaakt is en die niet beantwoorden aan de nieuwe voorschriften zoals vermeld in voorliggend RUP.</p> <p>Het gaat om herbouw als minstens ¼ van de structurerende elementen (wanden en funderingen) opnieuw gebouwd worden.</p>	<p>worden binnen het bestaand volume en beperkt uitgebreid worden tot 1000 m³. De uitbreiding moet beperkt worden zodat de bouwdiepte maximaal 6 meter groter is dan de bestaande bouwdiepte op het moment van goedkeuring van onderhavig Ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van de bestaande gebouwen moet voldaan worden aan de voorschriften van dit RUP.</p>
<p>Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijlkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.</p>	<p>E. Beoordelingscriteria</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal naast de toetsing van de bouw- en inrichtingsvoorschriften beoordeeld worden aan volgende beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Het behoud van de vergezichten o Integratie in de omgeving

6.2 Artikel 2. Open gebied

Toelichting	Verordenende voorschriften
<p>In kader van de landbouw zijn enkel weiland en grasland toegelaten. Het aanplanten van gewassen is niet toegelaten. Het aanplanten van bomen en bos is omwille van de wens dit gebied open te houden niet mogelijk als dit zou leiden tot een grote impact op de vergezichten.</p> <p>Het gaat om de moestuinen van de dieper gelegen woningen langs de Hoogstraat.</p> <p>Bouwvoorschriften</p> <p>Grote reliëfwijzigingen zijn reliëfwijzigingen die een significante wijziging in de waterhuishouding teweegbrengen.</p> <p>Bij de beoordeling of een afsluiting visueel transparant is, wordt rekening gehouden met het feit dat de afsluiting ook vanop een verre afstand visueel transparant moet zijn aangezien het de betrachting is in dit gebied de vergezichten te behouden.</p> <p>Schuilhok: een stalling met een tijdelijk karakter gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen. De tijdelijke stalling geeft door haar constructiewijze een vergelijkbaar beschermingsniveau aan de dieren als de permanente stalling, maar in tegenstelling tot deze laatste wordt ze gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen, en dient ze na stopzetting van het</p>	<p>A. Bestemming Open gebied met groene invulling.</p> <p>Kan gebruikt worden voor natuur, weiland en grasland.</p> <p>Bestaande moestuinen kunnen blijven bestaan.</p> <p>B. Bouwvoorschriften Dit is een zone non aedificandi.</p> <p>Er zijn geen grote reliëfwijzigingen toegestaan.</p> <p>Enkel onderstaande werken zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De heraanplanting van de bestaande beplanting. ○ Visueel transparante afsluitingen met het oog op het afsluiten van graslanden zijn vergunbaar. De hoogte van de afsluiting moet beperkt worden tot 1,20 m. ○ Schuilhokken gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen. De aangewende materialen moeten leiden tot een goede integratie in de omgeving.

gebruik, volledig verwijderd te worden.

Met betrekking tot de oppervlakte, inrichting,... van de schuilhokken is volgende omzendbrief richtinggevend 'dd 25/1/2002 RO/2002/01: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven'. Daarenboven worden omwille van de visuele kwaliteit die in dit gebied wordt nagestreefd voorwaarden opgelegd aan de materialen.

Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

- aanplantingen van verspreide kleine landschapselementen ter hoogte van de gracht. Er mogen geen schermen worden aangeplant die leiden tot het verdwijnen van de vergezichten.
- De bestaande vergunde of vergund geachte afsluitingen en beplantingen kunnen behouden en instandgehouden worden.
- Alle werken noodzakelijk voor de aanleg, aanpassingen en het onderhoud van de gracht zijn vergunbaar.
- Alle werken, handelingen, activiteiten in kader van natuur- en landschapsbeheer zijn vergunbaar.
- De aanleg van kleinschalige waterzuiveringsinstallaties en waterbufferbekkens zijn vergunbaar.

Inrichtingsvoorschriften

Tussen de randen van deze zone en de zone van het lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter zijn afsluitingen en beplantingen wel toegelaten omwille van de privacy.

De afsluiting moet wel bestaan uit beplanting vanuit een zorg voor een aantrekkelijk uitzicht ; vooral vanaf de hogere gedeelten.

Als referentie voor streekeigen beplanting, de verschillende traditionele gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, de aangewezen plantmaten en plantvoorschriften per gebruiksvorm, het aangewezen beheer bij de verschillende gebruiksvormen van streekeigen boom- en struiksoorten, geldt de meeste actuele publicatie van de gids "Plant goed! Voor meer streekeigen groen".

Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.

C. Inrichtingsvoorschriften

Op de randen tussen deze zone en de zone van het lokaal woongebied met lage dichtheid en groen karakter zijn afsluitingen en beplantingen wel vergunbaar. De afsluiting moet bestaan uit streekeigen beplanting.

D. Beoordelingscriteria

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal naast de toetsing van de bouw- en inrichtingsvoorschriften beoordeeld worden aan volgende beoordelingscriteria:

- o Het behoud van de vergezichten
- o Integratie in de omgeving