



GEMEENTE BRAKEL
STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEVE VERSIE – JANUARI 2024

RUP

**Zonevreemde woningen in
kwetsbaar gebied**



DOSSIERSAMENSTELLING

Toelichtingsnota
Procesnota
Grafische plannen
Stedenbouwkundige voorschriften

VERSIES

1.0 18/01/2024

OPDRACHTGEVER

Gemeente Brakel
Contactpersoon: Ann De Ruyck (gemeentelijk
omgevingsambtenaar gemeente Brakel)
Marktplein 1
9660 BRAKEL
Tel: 055/43 17 52
omgeving@brakel.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Projectteam: Fabian Debeer, Alexander De Wit,
Yiqiao Wang
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Tel: 053/64 65 24
fabian.debeer@so-lva.be

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 02/10/2018 tot 30/11/2018.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Jürgen DE METS

De burgemeester,
Stefaan DEVLEESCHOUWER

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 05/06/2023 tot 04/08/2023.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Jürgen DE METS

De burgemeester,
Stefaan DEVLEESCHOUWER

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24/04/2023.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Jürgen DE METS

De voorzitter van de gemeenteraad,
Marcel SAEYTIJDT

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29/01/2024.

Op bevel,

De algemeen directeur,

De voorzitter van de gemeenteraad,

INHOUDSOPGAVE

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	1
ART. 1	OVERDRUK WONING AANSLUITEND OP HOOFDDORP, WOONKERN OF LANDELIJK DORP (CAT. 1).....	8
ART. 2	OVERDRUK WONING AANSLUITEND OP EEN STROOK LANDELIJK WOONGEBIED OF DE GEÏSOLEERDE VERKAVELING VALKENBERG (CAT. 2).....	12
ART. 3	OVERDRUK WONING GELEGEN TUSSEN GEBIEDEN VOOR GRONDGEBONDEN LANDBOUW IN WAARDEVOL LANDSCHAP EN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR (CAT. 3).....	16
ART. 4	OVERDRUK WONING GELEGEN BINNEN NATUURVERBINDINGSGEBIEDEN, VERWEVINGSGEBIEDEN, ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR (CAT. 4).....	19
ART. 5	OVERDRUK WONING GELEGEN BINNEN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR (CAT. 5).....	22
ART. 6	OVERDRUK WONING GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (CAT. 6) – UIT HET RUP GESLOTEN	26
ART. 7	INDICATIEF IN OVERDRUK WONING MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE	27

ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichting	Verordenende voorschriften
<i>De beoordeling of een bestaande woning al dan niet hoofdzakelijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een vergunningsaanvraag. Een vergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de aanvraag kan aangetoond worden dat de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn. Voor meer toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3.3 “Vermoeden van vergunning” in de toelichtingsnota.</i>	0.1 TOEPASSINGSGEBIED <p>De voorschriften van dit RUP hebben enkel betrekking op bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen, uitbreiden of, indien het recent afgebroken zonevreemde woningen betreft of herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
	0.2 OVERGANGSMAATREGELEN <p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.</p> <p>Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>
	0.3 SCHAAL EN MAATVOERING <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van de plannen zijn indicatief. De grafische plannen zijn opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>
<i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen.</i>	0.4 CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake.

Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.

Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecums Natuurtechniek', die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van

Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.

0.5 INTEGRAAL WATERBEHEER

Er dient maximaal voorzien te worden in herbruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.

Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

de Vlaamse overheid. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.

Worden als overstromingsgebieden beschouwd: recent overstroomde gebieden; risicozones voor overstromingen; signaalgebieden; WORG-gebieden; mogelijk en effectief overstromingsgevoelige gebieden; fluviale en pluviale overstroombare gebieden (huidig en toekomstig klimaat); fluviale en pluviale gekende waterdieptes (huidig en toekomstig klimaat);... (bronnen: www.geopunt.be, www.waterinfo.be,....)

Binnen de voormelde gebieden dienen er milderende maatregelen te worden genomen bij (her)bouw, verbouw, uitbreiding en het plaatsen van niet-overdekte constructies,....

Maak geen toegangen of ramen onder het vloerpeil. Bouw bij voorkeur op kolommen of werk met een overstroombare kruipkelder. Zo neemt u geen overstromingsruimte in.

Alle verhardingen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen en/of toegepast met een brede voeg, met een waterdoorlatende onderlaag/fundering.

Enkel de strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen voor het oprichten van gebouwen en de toegang tot de gebouwen wordt toegestaan. Reliëfwijzigingen in de achtertuin dienen beperkt te blijven tot een straal van 5,00 m rond de gebouwen. In de bouwvrije zijstroken worden op een afstand van ten minste 2,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen geen reliëfwijzigingen toegestaan.

De woningen uit het RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied die gelegen zijn in of grenzend aan VEN-gebied zijn volgende: Berendries 21, Boembeke 16, Boterhoek 59, Boterhoek 65, Fayte 54, Fayte 96, Fayte 98,

0.6 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Er dient te worden voldaan aan twee (2) voorwaarden, namelijk waterv veilig bouwen én de ruimte voor water bewaren en herstellen.

Voorwaarden inzake waterv veilig bouwen:

- ▀ het vloerpeil van gebouwen moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen of gemodelleerd waterpeil bij wateroverlast;
- ▀ waar mogelijk dient herbouw te gebeuren buiten overstromingsgevoelig gebied;
- ▀ de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank of het voorzien van een ondergrondse garage is niet toegelaten;
- ▀ bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- ▀ de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- ▀ er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- ▀ terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater;
- ▀ het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen;

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- ▀ aan het dossier dient een gedetailleerde terreinopmeting van de huidige toestand te worden toegevoegd, alsook een plan waarop de nieuwe terreinhoogten zijn aangeduid;
- ▀ er dient een compensatie te worden voorzien waarvan het volume berekend wordt op basis van een ingeschat overstromingspeil;
- ▀ het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding;
- ▀ het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden;
- ▀ bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen naar de waterloop, bij voorkeur gravitair;

0.7 WONINGEN GELEGEN IN OF GRENZEND AAN VEN-GEBIED

Woningen in of grenzend aan VEN-gebied dienen via een omgevingsvergunning aan te tonen dat er rond de huiskavel of tegen de perceelsgrenzen grenzend aan het VEN-gebied een groenbuffer van minimaal 10 m aangelegd is of wordt, met uitsluiting langs de rooilijn en de strikt noodzakelijke toegangen. Het is belangrijk dat de aanleg van de groenbuffer gericht

Hayestraat 5, Hayestraat 10, Heyveld 25, Kanakkendries 3, Kanakkendries 5, Kanakkendries 7, Kroonstraat 39, Kroonstraat 41, Kroonstraat 43, Oude Blekerijstraat 20, Pieter Hoelmanstraat 27, Pottenberg 23, Roensveldstraat 3, Terbeken 1, Terbeken 3, Terbeken 5, Terkleppe 6, Terkleppe 8, Terkleppe 10, Terkleppe 12.

Op het inplantingsplan dient de groenbuffer worden aangeduid. De omgevingsaanvraag kan eventueel ook een afzonderlijk informatief groenplan omvatten.

Langs de zuidgrens van Boterhoek 65 dient een houtkant voorzien te worden om de westelijk gelegen Speciale Beschermingszone met de oostelijke gelegen Speciale Beschermingszone (perceel nr. 359) te verbinden.

Boterhoek 59 (cat. 3) en Wolvenstraat 1 (cat. 5) zijn niet aangesloten op het waternet. Deze woningen kunnen op termijn vlot aangesloten worden. Deze woningen dienen aan te sluiten op het waternet om op vlak van verdroging door waterwinning geen aanzienlijke invloed te hebben op het habitatrictlijngebied.

Een informatief bewijs van aansluiting op het waternet en een normaal verbruik van leidingwater kan het uitblijven van een aanzienlijke invloed op het habitatrictlijngebied ook aantonen.

Economisch gezien is het niet mogelijk om de woning Kasteeldreef 4 (cat. 5) aan te sluiten op de waternet. Deze woning ligt te ver van het bestaande waternet verwijderd. Om geen invloed te hebben op het Habitatrictlijngebied dienen deze woning zelfvoorzienend te zijn in water zonder hiervoor terug te grijpen naar grondwaterwinning. Bijgevolg wordt als plan ondersteunende maatregel het plaatsen van een regenwaterput van min. 10.000 l verplicht.

is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.

Van deze voorwaarden kan afgeweken worden indien op het moment van de vergunningsaanvraag aangetoond kan worden dat de perceelindeling de realisatie van deze groenbuffer ruimtelijk niet toelaat.

Verdere vertuining van huiskavels of delen van huiskavels gelegen in VEN-gebied wordt niet toegestaan.

Via de omgevingsaanvraag dient aangetoond te worden hoe de woning gebufferd wordt ten opzichte van het VEN-gebied. De omgevingsaanvraag bestaat uit volgende elementen:

- Een duidelijke aanduiding waar de groenbuffer wordt voorzien;
- Vermelding van de breedte en plantafstand;
- Oplijsting van de aan te planten soorten.

0.7.1 INRICHTINGSPRINCIPES VOOR ENKELE SPECIFIEKE WONINGEN

Boterhoek 65: langs de zuidgrens van percelen (5^{de} afd. Michelbeke, sectie C) 353/2E, 355A, en 357F moet een 10 m brede houtkant worden voorzien.

0.8 VERDROGING VAN HET HABITATRICHTLIJNGEBIED

De omgevingsaanvraag dient aan te tonen dat de woonfunctie op vlak van verdroging geen invloed zal hebben op het habitatrictlijngebied. De omgevingsaanvraag verduidelijkt:

- De locatie van grondwaterwinningen;
- Het opgepompt jaarlijks verbruik;
- Het mogelijk verdrogend effect op de omgeving.

Kasteeldreef 4 (cat. 5) dient een hemelwaterput van 10.000 l te plaatsen.

De voorliggende habitatrictlijngebieden zijn aangewezen voor een aantal specifieke vissoorten (Bittervoorn, Rivierdonderpad en Beekprik) die voornamelijk voorkomen in (vrij) ongestoorde waterlopen. Binnen deze gebieden wenst men te streven naar een goede waterkwaliteit om de habitats en soorten maximaal in stand te houden en op termijn uit te breiden.

Voor de woningen gelegen in de actuele cluster van de beekprik en de rivierdonderpad met een lang termijn waartegen de zuivering van het afvalwater voorzien is wordt de impact groter beoordeeld dan woningen buiten de actuele cluster waar het termijn voor de zuivering veel korter is. Zo kan er op korte termijn een standstill van de populaties creëert worden.

Zuiveren van afvalwater kan door een (tijdelijke) IBA of aansluiten op het gerealiseerde rioleringsnet.

Woningen aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied kunnen voor de realisatie van een IBA genieten van een subsidie. Indien de IBA niet tijdig wordt geplaatst (dan voorzien) vervalt deze subsidie.

Woningen aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied waarvan de realisatie van de riolering nog een tijd op zich laat wachten kunnen overwegen om (op eigen initiatief) een tijdelijke IBA te plaatsen. Met deze plan ondersteunende maatregel kan een omgevingsvergunningen afgeleverd worden in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden zonder een negatieve impact te hebben op de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Eens de riolering is gerealiseerd zal deze IBA uit dienst worden genomen.

Voor meer toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 9.3.1. "Voortoets en passende

0.9 OPPERVLAKTE- EN GRONDWATER KWALITEIT BINNEN HABITATRICH- LIJNGEBIED

Voor de woningen binnen habitatrictlijngebied dient het afvalwater voldoende gezuiverd te worden om geen impact te hebben. Een eventuele omgevingsvergunning in uitvoering van dit RUP kan slechts worden verleend als bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is aangetoond dat het afvalwater gezuiverd wordt. De onderstaande tabel schetst de te verwachten impact op de habitats en de aanwezige soorten indien er geen zuivering van het afvalwater plaatsvindt.

Tabel 1 Termijn zuivering ten opzichte van ligging in leefgebied (beekprik en rivierdonderpad)

LANGE TERMIJN = collectief te optimaliseren buitengebied met prioriteit >4	Matige impact voor een lang termijn <u>Geel:</u> Woningen: Boembeke 16, Boterhoek 59, Boterhoek 65, Fayte 96, Fayte 98, Kulkadetstraat 6	Grootste impact voor een lang termijn <u>Rood:</u> Woningen: Kanakkendries 10, Kasteeldreef 4, Wolvenweg 1
KORTE TERMIJN = IBA met prioriteit 2017-2021 of collectief te optimaliseren buitengebied met prioriteit <4	Matige impact voor een kort termijn <u>Groen:</u> Woningen: Fayte 54	Groot impact voor een kort termijn <u>Oranje:</u> Woningen: Broekweg 1, Draaikonk 10, Draaikonk 12, Ijskelderweg 2, Kanakkendries 3, Kanakkendries 5, Kanakkendries 7, Kuipersweg 5, Terkleppe 4, Terkleppe 6, Terkleppe 8, Terkleppe 10, Terkleppe 12
REEDS VOORZIEN VAN ZUIVERING AFVALWATER	Zeër beperkte impact door slechte werking of technische defecten Woningen: Berendries 21, Kroonstraat 39, Kroonstraat 41, Kroonstraat 43, Oude Blekerijstraat 20	Zeër beperkte impact door slechte werking of technische defecten Woningen: Evensveldstraat 16, Hayestraat 5, Hayestraat 10, Roensveldstraat 1, Roensveldstraat 3,
TERMIJN ZUIVERING AFVALWATER LEEFGEBIED	UIT	IN

beoordeling" (onderdeel "Kwaliteit oppervlakte- en grondwater") in de toelichtingsnota.

Het aantonen van het zuiveren van het afvalwater kan door middel van het aanleveren van een informatief document bij de omgevingsaanvraag van de rioolbeheerder (Farys).

Er dient rekening te worden gehouden met de gevoeligheid voor grondverschuivingen. Indien nodig dient er een informatief geotechnisch onderzoek (diepsondering, stabiliteitsstudie) uitgevoerd te worden teneinde het risico op mogelijke gevoeligheden i.v.m. het reliëf tot een aanvaardbaar niveau te beperken voor het terrein en voor de omgeving.

Het aantonen dat de woning niet meer gelegen is in een zone met een "zeer hoge" en "hoge" gevoeligheid voor grondverschuivingen kan (naast geotechnisch onderzoek, ...) ook doormiddel van het raadplegen van recentere karteringen.

De gevoeligheid voor grondverschuivingen kan geraadpleegd worden via Geopunt (Natuur en milieu > Bodem > "gevoeligheid voor grondverschuivingen"). De kartering omvat zones met "lage", "matige", "hoge" en "zeer hoge" gevoeligheid voor grondverschuivingen.

0.10 GEVOELIGHEID VOOR GRONDVERSCHUIVINGEN

De omgevingsaanvraag dient bij een herbouw van een woning aan te tonen dat de aanvraag geen invloed zal hebben op of zal ondervinden van grondverschuivingen.

Herbouw van een woning gelegen binnen een zone die een "zeer hoge" en "hoge" gevoeligheid heeft voor grondverschuivingen is niet toegelaten. Van deze voorwaarden kan afgeweken worden indien de omgevingsaanvraag een herbouw voorziet buiten de zone met "zeer hoge" en "hoge" gevoeligheid of indien op het moment van de omgevingsaanvraag aangetoond kan worden dat de woning niet (meer) in een zone met "zeer hoge" en "hoge" gevoeligheid voor grondverschuivingen gelegen is.

De voorwaarden zijn niet van toepassing indien de herstelwerken kaderen binnen het herstel van een woning die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

0.11 BEGRIPPENLIJST

Bestemming	Een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een stuk grond wordt toebedeeld.
Bijgebouw	Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.
Functie	Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

*De vigerende wetgeving voor zorgwonen blijft van toepassing:
In elk van de volgende gevallen is de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen meldingsplichtig, voor de duur van de zorgsituatie, vermeld in artikel 4.1.1, 18°, b), van deze codex:
1° de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt binnen het bestaande bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde woning, waarbij voldaan is aan al de volgende voorwaarden:
[...]
2° de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw, waarbij voldaan is aan al de volgende voorwaarden:
[...]*

Gebouw	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Hoofdgebouw	Het gebouw dat door zijn constructie, afmeting of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
Huiskavel IBA Nevenbestemming	Deelgebied binnen de perimeter van het RUP. Individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater Een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.
Rooilijn	Grens tussen de openbare weg en het privaat domein.
Tuinconstructies	Constructies die tot de gebruikelijke uitrusting van woonpercelen behoren zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen.
Verharding	Alle bodembedekkingsmaterialen in functie van het betreedbaar maken van de ondergrond.
Waterdoorlatende verharding	Alle soorten verhardingen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomietverharding, steenslagverharding, grastegels.
Woongelegenheden	Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
Zone	Het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld gebruik bestemd is.
Zorgwonen	Één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning. De vigerende wetgeving rond zorgwonen blijft van toepassing.



ART. 1 OVERDRUK WONING AANSLUITEND OP HOOFDDORP, WOONKERN OF LANDELIJK DORP (CAT. 1)

GEBIEDSCATEGORIE: OP HET GRAFISCH PLAN WORDT EEN OVERDRUK AANGEDUID, DIE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOORZIET, BOVENOP DE BESTEMMING VAN HET GEWESTPLAN

Toelichting

Dit artikel betreft de volgende woningen: Boekendries 17, Boekendries 19, Boekendries 21, Boekendries 23, Boekendries 27, Nieuwstraat 45, Nieuwstraat 49, Oudenaardsestraat 108.

Er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De in grondkleur aangegeven bestemming- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en/of gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, blijven onverminderd van toepassing.

Het opsplitsen van bestaande woningen in meerdere woonegelegenheden is verboden, behoudens in functie van zorgwonen.

Onder 'toeristische logies' wordt o.a. verstaan: bed & breakfast, vakantiewoning in bijgebouw, gastenkamers.

Verordenende voorschriften

1.1 HOOFDFUNCTIE

De hoofdfunctie is wonen.

Het aantal vergunde woonegelegenheden kan niet vermeerderd worden. Zorgwonen is toegelaten.

Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.

1.2 COMPLEMENTAIRE NEVENFUNCTIES

1.2.1 IN HET HOOFDGEBOUW

Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zijn toegestaan als complementaire nevenfuncties voor zover ze een totale oppervlakte van maximaal 100 m² beslaan en voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functies beslaat.

1.2.2 IN HET HOOFDGEBOUW EN DE BIJGEBOUWEN

Toeristische logies kunnen als complementaire functie in het hoofdgebouw en de bijgebouwen voorzien worden waarbij maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden worden ingericht, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

<p><i>Niet-overdekte constructies zijn onder meer terrassen en vijvers. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij de berekening van deze maximale oppervlakte.</i></p> <p><i>Kleine landschapselementen zijn onder meer houtkanten, hagen en andere perceelsrandbegroeiing, sloten en poelen, bomen, ...</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▀ de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen); ▀ de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; ▀ het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume. <h3>1.3.6 KAVELINRICHTING</h3> <p>Afsluitingen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen.</p> <p>In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 m achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 m.</p> <p>De noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en de bijgebouwen zijn toegelaten.</p> <p>Niet-overdekte constructies tot maximaal 80 m², met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin voor zijn toegelaten.</p> <p>De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot een straal van 20 m van de woning voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.</p> <p>Parkeergelegenheid voor de woning en eventuele complementaire nevenfunctie(s) dient op eigen terrein voorzien te worden.</p> <p>Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.</p> <p>Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 30 m van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p> <p>De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.</p> <p>Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.</p>
---	--

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuren voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.



ART. 2 OVERDRUK WONING AANSLUITEND OP EEN STROOK LANDELIJK WOONGEBIED OF DE GEÏSOLEERDE VERKAVELING VALKENBERG (CAT. 2)

GEBIEDSCATEGORIE: OP HET GRAFISCH PLAN WORDT EEN OVERDRUK AANGEDUID, DIE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOORZIET, BOVENOP DE BESTEMMING VAN HET GEWESTPLAN

Toelichting

*Dit artikel betreft de volgende woningen:
Oudenaardsestraat 96, Stechelmandries 2.*

Er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De in grondkleur aangegeven bestemming- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en/of gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, blijven onverminderd van toepassing.

Het opsplitsen van bestaande woningen in meerdere woonegelegenheden is verboden, behoudens in functie van zorgwonen.

Verordenende voorschriften

1.1 HOOFDFUNCTIE

De hoofdfunctie is wonen.

Het aantal vergunde woonegelegenheden kan niet vermeerderd worden. Zorgwonen is toegelaten.

Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.

1.2 COMPLEMENTAIRE NEVENFUNCTIES

1.2.1 IN HET HOOFDGEBOUW

Kantoren, vrije beroepen en dienstverlening zijn toegestaan als complementaire nevenfuncties voor zover ze een totale oppervlakte van maximaal 100 m² beslaan en voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte dan de complementaire functies beslaat.

1.2.2 IN HET HOOFDGEBOUW EN DE BIJGEBOUWEN

Toeristische logies kunnen als complementaire functie in het hoofdgebouw en de bijgebouwen voorzien worden waarbij maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden worden ingericht, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

Onder 'toeristische logies' wordt o.a. verstaan: bed & breakfast, vakantiewoning in bijgebouw, gastenkamers.

- ▣ de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);
- ▣ de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
- ▣ het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

1.3.6 KAVELINRICHTING

Afsluitingen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen.

In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 m achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 m.

De noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en de bijgebouwen zijn toegelaten.

Niet-overdekte constructies tot maximaal 80 m², met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin voor zijn toegelaten.

De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot een straal van 20 m van de woning voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Parkeergelegenheid voor de woning en eventuele complementaire nevenfunctie(s) dient op eigen terrein voorzien te worden.

Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.

Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 30 m van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.

Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.

Niet-overdekte constructies zijn onder meer terrassen en vijvers. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

Kleine landschapselementen zijn onder meer houtkanten, hagen en andere perceelsrandbegroeiing, sloten en poelen, bomen, ...

	Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.
--	--



ART. 3 OVERDRUK WONING GELEGEN TUSSEN GEBIEDEN VOOR GRONDGEBONDEN LANDBOUW IN WAARDEVOL LANDSCHAP EN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR (CAT. 3)

GEBIEDSCATEGORIE: OP HET GRAFISCH PLAN WORDT EEN OVERDRUK AANGEDUID, DIE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOORZIET, BOVENOP DE BESTEMMING VAN HET GEWESTPLAN

Toelichting

Dit artikel betreft de volgende woningen: Fayte 96, Kanakkendries 8, Nieuwstraat 55, Nieuwstraat 57, Nieuwstraat 59, Parkweg 7.

Er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De in grondkleur aangegeven bestemming- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en/of gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, blijven onverminderd van toepassing.

Het opsplitsen van bestaande woningen in meerdere woongelegenheden is verboden, behoudens in functie van zorgwonen.

Verordenende voorschriften

1.1 HOOFDFUNCTIE

De hoofdfunctie is wonen.

Het aantal vergunde woongelegenheden kan niet vermeerderd worden. Zorgwonen is toegelaten.

Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.

1.2 COMPLEMENTAIRE NEVENFUNCTIES

Er zijn geen nevenfuncties toegestaan.

1.3 INRICHTING

1.3.1 INSTANDHOUDINGS- EN ONDERHOUDSWERKEN

Instandhoudingswerken zijn toegelaten voor bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.

1.3.2 VERBOUWEN

Verbouwen is toegestaan.

Beperkte uitbreidingen van de bouwschil:

- ▶ *In functie van energetische maatregelen: bijvoorbeeld het isoleren van muren en of dak langs de buitenzijde van de woning;*
- ▶ *om waterresistent te bouwen: bijvoorbeeld het beperkt verhogen van het vloerpeil.*

Indien er reeds een bijgebouw aanwezig is, kan toegestaan worden om dit uit te breiden tot maximaal 40 m², tenzij het bestaande bijgebouw reeds deze oppervlakte bereikt of overschreden heeft.

1.3.3 UITBREIDEN

Uitbreiden tot 1000 m³ bruto-bouwwolume (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) is toegestaan.

Beperkte uitbreidingen van de bouwschil in functie van energetische maatregelen (isoleren van de woning) of maatregelen om waterresistent te bouwen (beperkt verhogen van het vloerpeil) zijn steeds toegestaan.

1.3.4 HERBOUWEN

Herbouwen op dezelfde plaats is toegestaan.

Herbouwen op een gewijzigde plaats is toegestaan op voorwaarde dat de eindtoestand na herbouwen een betere ecologische en landschappelijke integratie oplevert en op voorwaarde dat:

- ▶ het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn;
- ▶ of het zich in een achteruitbouwzone bevindt;
- ▶ of de verplaatsing volgt vanuit redenen van goede ruimtelijke ordening.

Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen.

1.3.5 BIJGEBOUWEN

Verbouwen is toegestaan.

Van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen zijn toegestaan. De vrijstaande bijgebouwen kunnen ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur of als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 m², met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 m. De bijgebouwen worden opgetrokken binnen een straal van 20 m van de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.

Herstelwerken als het bijgebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- ▶ de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);
- ▶ de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
- ▶ het bouwwolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwwolume.

Niet-overdekte constructies zijn onder meer terrassen en vijvers. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

Kleine landschapselementen zijn onder meer houtkanten, hagen en andere perceelsrandbegroeiing, sloten en poelen, bomen, ...

1.3.6 KAVELINRICHTING

Afsluitingen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen.

In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 m achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 m.

De noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en de bijgebouwen zijn toegelaten.

Niet-overdekte constructies tot maximaal 80 m², met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin voor zijn toegelaten.

De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot een straal van 20 m van de woning voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Parkeergelegenheid voor de woning en eventuele complementaire nevenfunctie(s) dient op eigen terrein voorzien te worden.

Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.

Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 30 m van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.

Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.



ART. 4 OVERDRUK WONING GELEGEN BINNEN NATUURVERBINDINGSGEBIEDEN, VERWEVINGSGEBIEDEN, ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR (CAT. 4)

GEBIEDSCATEGORIE: OP HET GRAFISCH PLAN WORDT EEN OVERDRUK AANGEDUID, DIE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOORZIET, BOVENOP DE BESTEMMING VAN HET GEWESTPLAN

Toelichting

Door verschuiving van woningen naar aanleiding van adviezen tijdens het openbaar onderzoek bevat deze categorie geen woningen meer. Voor de transparantie en duidelijkheid wordt deze categorie nog behouden.

Er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De in grondkleur aangegeven bestemming- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en/of gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, blijven onverminderd van toepassing.

Het opsplitsen van bestaande woningen in meerdere woongelegenheden is verboden, behoudens in functie van zorgwonen.

Verordenende voorschriften

1.1 HOOFDFUNCTIE

De hoofdfunctie is wonen.

Het aantal vergunde woongelegenheden kan niet vermeerderd worden. Zorgwonen is toegelaten.

Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.

1.2 COMPLEMENTAIRE NEVENFUNCTIES

Er zijn geen nevenfuncties toegestaan.

1.3 INRICHTING

1.3.1 INSTANDHOUDINGS- EN ONDERHOUDSWERKEN

Instandhoudingswerken zijn toegelaten voor bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.

1.3.2 VERBOUWEN

Verbouwen is toegestaan.

Beperkte uitbreidingen van de bouwschil:

- *In functie van energetische maatregelen: bijvoorbeeld het isoleren van muren en of dak langs de buitenzijde van de woning;*
- *om waterresistent te bouwen: bijvoorbeeld het beperkt verhogen van het vloerpeil.*

Indien er reeds een bijgebouw aanwezig is, kan toegestaan worden om dit uit te breiden tot maximaal 30 m², tenzij het bestaande bijgebouw reeds deze oppervlakte bereikt of overschreden heeft.

1.3.3 UITBREIDEN

Uitbreiden met maximum 200 m³ van het bestaande vergunde hoofdvolume tot maximum 1000 m³ bruto-bouwwolume (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) is toegestaan. De uitbreiding is niet cumuleerbaar.

Beperkte uitbreidingen van de bouwschil in functie van energetische maatregelen (isoleren van de woning) of maatregelen om waterresistent te bouwen (beperkt verhogen van het vloerpeil) zijn steeds toegestaan.

1.3.4 HERSTELWERKEN

Herstelwerken als de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- de woning daadwerkelijk bewoond werd in het voorafgaande jaar (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);
- de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
- het bouwwolume van de herstelde woning beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwwolume, met een maximum van 1.000 m³ indien de woning niet is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed;
- het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

1.3.5 BIJGEBOUWEN

Verbouwen is toegestaan.

Één van het hoofdgebouw vrijstaand niet voor verblijf bestemd bijgebouw, met inbegrip van een carport, in de zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen is toestaan. Het vrijstaande bijgebouw kan ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur of als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte van het bijgebouw blijft beperkt tot maximaal 30 m². De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 m. Het bijgebouw worden opgetrokken binnen een straal van 10 m van de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.

Herstelwerken als het bijgebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);
- de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
- het bouwwolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwwolume.

Niet-overdekte constructies zijn onder meer terrassen en vijvers. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

Kleine landschapselementen zijn onder meer houtkanten, hagen en andere perceelsrandbegroeiing, sloten en poelen, bomen, ...

1.3.6 KAVELINRICHTING

Erfscheidingsen met een maximale hoogte van 2 m op de perceelsgrenzen dienen landschappelijk afgewerkt te worden door middel van streekeigen aanplanting. Gesloten afsluitingen zijn niet toegestaan.

In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 m achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 m.

De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en het bijgebouw, aangevuld met een terras en volledig binnen een straal van 10 m van de woning. Alle niet-overdekte constructies samen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, doch inclusief parking, bedragen maximaal 40 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De aanleg van een openluchtwembad of siervijver is niet toegelaten. In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer is de aanleg van een landschappelijk ingepaste infiltratie- of hemelwaterbuffervoorziening, ecologische poel of rietveld wel toegelaten.

Parkeergelegenheid voor de woning dient op eigen terrein voorzien te worden.

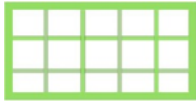
Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.

Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 15 m van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.

Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuren voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.



ART. 5 OVERDRUK WONING GELEGEN BINNEN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR (CAT. 5)

GEBIEDSCATEGORIE: OP HET GRAFISCH PLAN WORDT EEN OVERDRUK AANGEDUID, DIE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOORZIET, BOVENOP DE BESTEMMING VAN HET GEWESTPLAN

Toelichting

Dit artikel betreft volgende woningen: Berendries 21, Bijstierstraat 1, Bijstierstraat 2, Bijstierstraat 3, Bijstierstraat 4, Boembeke 16, Boterhoek 59, Boterhoek 65, Broekweg 1, Draaikonk 10, Draaikonk 12, Evensveldstraat 16, Fayte 54, Fayte 98, Hayestraat 5, Hayestraat 10, Heyveld 25, Ijskelderweg 1, Ijskelderweg 2, Kanakkendries 3, Kanakkendries 5, Kanakkendries 7, Kanakkendries 10, Kasteeldreef 4, Kleine Gastenhoek 5, Kroonstraat 39, Kroonstraat 41, Kroonstraat 43, Kuipersweg 5, Kulkadetstraat 6, Leberg 14, Leberg 22, Miegelweg 1, Oude Blekerijstraat 20, Oude Blekerijstraat 23, Oude Blekerijstraat 25, Oude Blekerijstraat 27, Oude Blekerijstraat 35, Pieter Hoelmanstraat 27, Pottenberg 23, Roensveldstraat 1, Roensveldstraat 3, Terbeken 1, Terbeken 3, Terbeken 5, Terkleppe 4, Terkleppe 6, Terkleppe 8, Terkleppe 10, Terkleppe 12, Wolfenweg 1.

Er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De in grondkleur aangegeven bestemming- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en/of gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, blijven onverminderd van toepassing.

Het opsplitsen van bestaande woningen in meerdere woongelegenheden is verboden, behoudens in functie van zorgwonen.

Verordenende voorschriften

1.1 HOOFDFUNCTIE

De hoofdfunctie is wonen.

Het aantal vergunde woongelegenheden kan niet vermeerderd worden. Zorgwonen is toegelaten.

Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.

1.2 COMPLEMENTAIRE NEVENFUNCTIES

Er zijn geen nevenfuncties toegestaan.

3,5 m. Het bijgebouw worden opgetrokken binnen een straal van 10 m van de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.

Herstelwerken als het bijgebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- ▀ de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);
- ▀ de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;
- ▀ het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

1.3.6 KAVELINRICHTING

Erfscheidingsen met een maximale hoogte van 2 m op de perceelsgrenzen dienen landschappelijk afgewerkt te worden door middel van streekeigen aanplanting. Gesloten afsluitingen zijn niet toegestaan.

In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 m achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 m.

De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en het bijgebouw, aangevuld met een terras en volledig binnen een straal van 10 m van de woning. Alle niet-overdekte constructies samen, uitgezonderd de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen, doch inclusief parking, bedragen maximaal 40 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De aanleg van een openluchtwembad of siervijver is niet toegelaten. In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer is de aanleg van een landschappelijk ingepaste infiltratie- of hemelwaterbuffervoorziening, ecologische poel of rietveld wel toegelaten.

Parkeergelegenheid voor de woning dient op eigen terrein voorzien te worden.

Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.

Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 15 m van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen te allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.

Niet-overdekte constructies zijn onder meer terrassen en vijvers. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

<p><i>Kleine landschapselementen zijn onder meer houtkanten, hagen en andere perceelsrandbegroeiing, sloten en poelen, bomen, ...</i></p>	<p>Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.</p> <p>Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.</p>
---	--



ART. 6 OVERDRUK WONING GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (CAT. 6) – UIT HET RUP GESLOTEN

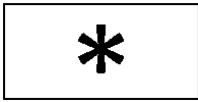
GEBIEDSCATEGORIE: UIT HET RUP GESLOTEN

Toelichting

Naar aanleiding van de tweede plenaire vergadering werden voorliggende woningen uit het RUP gesloten. De woningen vormen dus geen onderdeel uit van het voorliggend RUP en zullen moeten terug vallen op de geldende basisrechten voor zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit betreft volgende woningen: Berendries 13A, Boterhoek 50, Ceutericklos 1, Donkerstraat 11, Fayte 100, Kammeland 8, Kammeland 10, Kulkadetstraat 4, Laaistok 6, Lobe 3, Lobe 4, Lobe 5, Lobe 7, Lobe 9, Perreveld 33, Perreveld 35, Pevenage 9, Pevenage 11, Pevenage 13, Pottenberg 21, Trimpont 3, Trimpont 5, Trimpont 14.

Verordenende voorschriften



ART. 7 INDICATIEF IN OVERDRUK WONING MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE

GEBIEDSCATEGORIE: OP HET GRAFISCH PLAN WORDT EEN OVERDRUK AANGEDUID, DIE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOORZIET, BOVENOP DE BESTEMMING VAN HET GEWESTPLAN

Toelichting

Dit artikel is indicatief in overdruk en kan in combinatie met de artikels 1 t.e.m. 6 voorkomen. Er dient in dat geval aan de voorschriften van beide artikels voldaan te worden.

Woningen met cultuurhistorische waarde zijn gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft de woningen: Kanakkendries 10, Roensveldstraat 3, Terkleppe 8, Terkleppe 10

De woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied en beschermd zijn als monument worden uit het RUP gesloten (zie tabel 7: 'Uitgesloten beschermde zonevreemde woningen' van de toelichtingsnota). Deze woningen kunnen voor de ontwikkelingsmogelijkheden terug vallen op art. 4.4.6 van de VCRO.

Verordenende voorschriften

1.1 BESTEMMING

Voor woningen met cultuurhistorische staat het behoud van de bestaande harmonische samenhang en architecturale beeldwaarde van het gebouw voorop.

1.2 INRICHTING

Het verbouwen van het gebouw is mogelijk, mits het oorspronkelijke voorkomen van de woning zoveel mogelijk bewaard of hersteld wordt.

Het uitbreiden van het gebouw is slechts mogelijk indien aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en voor zover de uitbreiding in harmonie is en fysische en functioneel één geheel vormt met het bestaande gebouw.

Het herbouwen van het gebouw op dezelfde plaats is enkel mogelijk in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar. Bij het herbouwen van het gebouw in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar geldt het voor de vernieling of beschadiging vergunde of vergund geachte volume als te herbouwen volume.

Bij het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van de gebouwen dienen in elk geval volgende vormelijke elementen van de gevels te worden behouden:

- ▶ de architecturale eigenheid;
- ▶ de dakvorm en kroonlijstafwerking;
- ▶ de gevelgeleding en het gevelmateriaal in de desbetreffende kleuren.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet gemotiveerd worden dat de bestaande cultuurhistorische en architecturale beeldwaarde behouden blijft.
