

STAD MECHELEN
RUP nr. 5 ZONEVREEMDE WONINGEN

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

COLOFON

Opdracht:

RUP Zonevrije woningen Mechelen

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax 03/221.55.03

www.soresma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

124181121/mdu

Datum:

juni 2006

januari 2007

september 2007

mei 2008

status / revisie:

concept voorontwerp

voorontwerp (plenaire)

ontwerp

Einddoc

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager
Ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Marten Dugernier, Ruimtelijk planner
Koen Janssens, Ruimtelijk planner

Inhoud

1. Perimeterplan	3
<hr/>	
1.0. Algemene bepalingen	3
1.1. Kerngebied	8
1.2. Mechelen Noord en Zuid	11
1.3. Groene vinger	13
1.4. Plateaugebied	15
1.5. Valleigebied	18
1.6. Kwetsbare zone	20
1.7. Verstoorde kwetsbare zone	22
1.8. Residentieel woonwagenterrein	24
2. Deelplannen	26
<hr/>	
2.0. Algemene bepalingen	26
2.1. DEELPLAN 1	29
2.2. DEELPLAN 2, 3, 5, 6, 7	30
2.3. DEELPLAN 4	32

1. Perimeterplan

1.0. Algemene bepalingen

Artikel 0: Algemene bepalingen

De kaartbladen bestaande feitelijke en juridische toestand (1) en perimeterplan (2) zijn afzonderlijke kaarten. De kaartbladen vormen samen met de stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

1.0.1. Voorschriften en bestemming

De inrichtings- en beheervoorschriften die in het RUP worden beschreven, kunnen enkel worden toegestaan aan 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 indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen inzake stabiliteit.

Woningen die als bedrijfswoning verbonden zijn aan een agrarisch, ambachtelijk of industrieel bedrijf vallen niet onder het toepassingsgebied van dit RUP, zolang het bedrijf niet is stopgezet. Bij stopzetting van het bedrijf blijven woning en bedrijfsgebouwen onlosmakelijk met elkaar verbonden, en kan het eigendom niet worden opgesplitst in toepassing van dit RUP.

De algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, blijven onverminderd van toepassing.

1.0.2. Schaal en maatvoering

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

1.0.3. Toepassing van functiewijzigingen

De functiewijzigingen zoals beschreven in artikel 1.1 (kernegebied) en artikel 1.0.7 (waardevolle zonevreemde woningen) kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden:

- de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld;
- het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik.
- de watertoets

1.0.4. 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 woonruimtes herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

1.0.5. Afvoer van afvalwaters

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

1.0.6. Overstromingsgevoelige zones

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen conform de gebiedsgerichte voorschriften van de deelgebieden in het perimeterplan, worden beperkt indien zij gelegen zijn in een overstromingsgevoelige zone. Deze voorschriften gelden bovenop en primeren op de gebiedsgerichte voorschriften van de deelgebieden in het perimeterplan.

- De verbouwings-, herbouw- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen - zoals gedefinieerd in de gebiedsgerichte voorschriften voor de deelgebieden van het perimeterplan – zijn in de overstromingsgevoelige zones enkel toegestaan indien uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen worden genomen om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden.
- Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Uitbreiding van bebouwing of verharding in de richting van een waterloop is niet toegestaan.
- Terreinwijzigingen en grondmodelleringen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor waterretentie en waterinfiltratie van hemelwater en oppervlaktewater.

Het dossier kan worden voorgelegd aan de bevoegde adviesverlenende instanties.

1.0.7. Waardevolle zonevreemde woningen

Onderstaande voorschriften zijn van toepassing op de zonevreemde woningen en woningbijgebouwen welke opgenomen zijn in de inventaris van waardevolle gebouwen op het grondgebied van Mechelen - zoals bekrachtigd bij besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen d.d. 21.12.2006 en weergegeven op het perimeterplan - in functie van het behoud en het herstel van de erfgoedwaarde:

- Instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit kunnen worden uitgevoerd. Daaronder worden werken verstaan die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen;
- Verbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande volume is toegelaten, al dan niet gecombineerd met een uitbreiding van het bestaande bouwvolume tot maximaal 20%, op voorwaarde dat de architecturale eigenheid, de verschijningsvorm en de typologie van de waardevolle gebouwen behouden blijft, dat de beeldwaarde en erfgoedwaarde ongeschonden blijft of verhoogt, en indien ruimtelijk verantwoord;

- Hernieuwbouw op dezelfde plaats binnen het bestaande volume is toegelaten tot maximaal het bestaande bouwvolume en met het behoud van karakter en verschijningsvorm, 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. Hernieuwbouw kan worden gecombineerd met een uitbreiding van het bestaande bouwvolume tot maximaal 20% is toegestaan, op voorwaarde dat de architecturale eigenheid, de verschijningsvorm en de typologie van de waardevolle gebouwen behouden blijft, dat de beeldwaarde en erfgoedwaarde ongeschonden blijft of verhoogt, en indien ruimtelijk verantwoord;
- De wijziging van de functie is toegestaan voorzover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert, en de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

Deze voorschriften gelden bovenop en primeren op de gebiedsgerichte voorschriften conform de deelgebieden van het perimeterplan. In uitzondering op *artikel 1.0.1* zijn deze voorschriften ook van toepassing op verkrotte waardevolle zonevreemde woningen en woningbijgebouwen.

Het dossier kan worden voorgelegd aan de bevoegde adviesverlenende instanties.

1.0.8. Bestemmingszones

Binnen het perimeterplan komen volgende zones voor:

- Zone voor kerngebied
- Zone voor Mechelen Noord en Zuid
- Zone voor groene vinger
- Zone voor plateaugebied
- Zone voor valleigebied
- Kwetsbare zone
- Verstoorde kwetsbare zone
- Residentieel woonwagenterrein

1.0.9. Begripsomschrijving

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

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

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

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het op plan aangeduide referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

Bouwstrook het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden.

Bruto bouwvolume: Het bruto bouwvolume van een woning 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. Woningbijgebouwen worden niet meegerekend voor het bepalen van het maximaal toelaatbare bouwvolume indien ze fysisch geen geheel vormen met de woning en indien ze volledig vrij staan van de woning.

Bruto-vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn.

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

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

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Kleine landschapselementen: lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijbehorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen, en die deel uitmaken van de natuur zoals: bermen, bomen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

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

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Onmiddellijke omgeving van een woning: de ruimte gelegen binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van de bouwstrook van een woning.

~~**Overstromingsgevoelige zone:** een op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht, of voor gebieden die niet op kaart zijn aangeduid, een gebied dat in het verleden meermaals is overstroomd en waar redelijkerwijs nieuwe overstromingen kunnen worden verwacht.~~

Peil: Het niveau gemeten t.o.v. het zeeniveau. Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd. Bij straten wordt in de as van de weg gemeten.

Referentiepeil: onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit RUP het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil 0m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande aanliggende weggedeelte, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

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

Streekeigen en standplaatsgebonden soorten: inheemse soorten, die gebonden zijn aan een bepaald bodemtype en een bepaalde fyto geografische regio (in casu het Brabants en Vlaams fyto geografisch district).

Vergunde woning / constructie : een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

Vergund geachte woning / constructie : een woning / constructie die opgericht werd vooraleer de wet op stedenbouw van 1962 van kracht werd. Daarnaast is er het vermoeden van vergunning voor die gebouwen en constructies die opgericht werden na het invoegen treden van de wet op stedenbouw , doch voor het inwerking treden van het gewestplan, voor deze die niet door overtreding werden opgericht.

Voortuinstrook: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de weg, waarlangs de kavel ontsloten wordt.

Woningbijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij de woning of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, en dat ruimtelijk en functioneel een samenhangend geheel vormt met de woning. Het woningbijgebouw kan niet zonder de woning bestaan.

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

Woonwagen: een woongelegenheden, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning. Een verkeerswaardige woonwagen is een voertuig of aanhangwagen, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning, die in overeenstemming is met de verkeerswetgeving.

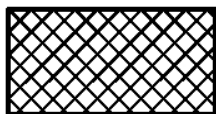
Woonwageneigenaren: personen die een nomadische cultuur hebben, zich legaal in België bevinden en traditioneel in een woonwagen wonen of gewoond hebben. Degenen die met hen samenleven of er in de eerste graad van afstammen, worden eveneens als woonwageneigenaren beschouwd.

Zadeldak: een dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

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

Zonegrens: grens tussen 2 zones.

1.1. Kerngebied



artikel 1: zone voor kerngebied

1.1.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.1.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.1.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreiding van het volume is toegelaten onder bepaalde voorwaarden. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen en woningbijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte bestaande woningen op dezelfde plaats;
 - Verbouwen en herbouwen van de woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding 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 ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering niet overschrijden.
 - Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, 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 door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningbijgebouwen op dezelfde plaats en binnen het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Per woning wordt

één nieuw vrijstaand woningbijgebouw of constructie met een maximale vloeroppervlakte van 25m² toegelaten. Het woningbijgebouw kan niet zonder de woning bestaan en kan een functie hebben als: bergplaats (niet voor auto's), tuinhuisje, accommodatie bij o.a. zwembad, hobbyserre, dierenhok,... Autobergplaatsen dienen opgenomen te worden in de woning of in een woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Het nieuwe woningbijgebouw kan ingeplant worden op max. 10m afstand van de uiterste grens van de bouwstrook van de woning, met uitzondering van een tuinhuisje met een maximale vloeroppervlakte van 10m². De gezamenlijke vloeroppervlakte van alle vrijstaande woningbijgebouwen bedraagt maximaal 40m².

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid en verschijningsvorm van de woning en woningbijgebouwen dient behouden te blijven en harmonieus afgestemd te worden op de omgeving;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;
- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;
- Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.

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

- het betreft een functie complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening of ambacht;
- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m²;

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van de complementaire functie op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

1.1.2.2. Onbebouwde ruimte

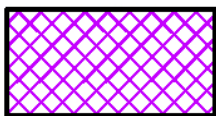
Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100m², waarbij het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, eventueel aangevuld met een functioneel terras in de onmiddellijke omgeving van de woning;
- Tuinaccommodatie zoals onder andere: siervijver of zwembad tot 30m², jacuzzi, pergola, rotstuintje, tuinmuurtjes, speeltoestellen, tuinornamenten, terras, tuinhuisje,

volière, dierenhok en afsluitingen, wordt opgericht in de onmiddellijke omgeving van de woning;

- Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
- Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen zijn enkel toegestaan met een maximale lengte van 10m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, in het verlengde van een bestaande muur of gevel. Betonplaten zijn niet toegestaan.
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een tuin;

1.2. Mechelen Noord en Zuid



artikel 2: zone voor Mechelen Noord en Zuid

1.2.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.2.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.2.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreiding van het volume is toegelaten onder bepaalde voorwaarden. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen en woningbijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen op dezelfde plaats;
 - Verbouwen en herbouwen van de woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding 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 ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 20% volumevermeerdering niet overschrijden.
 - Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, 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 door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningbijgebouwen op dezelfde plaats en binnen het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Nieuwe vrijstaande

woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van 1 tuinhuisje of dierenhok per woning, met maximale vloeroppervlakte 10m².

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid en verschijningsvorm van de woning en woningbijgebouwen dient behouden te blijven en harmonieus afgestemd te worden op de omgeving;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;
- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;
- Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de woning, het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woongelegheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngzinswoning naar een meergezinswoning.

1.2.2.2. Onbebouwde ruimte

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Verhardingen zijn enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van een normale tuinaanleg (zoals een functioneel terras) en bedragen maximaal 50m², zonodig aangevuld met noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen;
- Tuinaccommodatie zoals: een siervijver tot 30m², pergola, speeltoestellen, tuinornamenten, terras, tuinhuisje of dierenhok, en afsluitingen worden opgericht in de onmiddellijke omgeving van de woning. Zwembad, jacuzzi e.d. zijn niet toegestaan;
 - Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
 - Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn enkel toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen zijn enkel toegestaan met een maximale lengte van 10m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, in het verlengde van een bestaande muur of gevel. Betonplaten zijn niet toegestaan;
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een tuin;

1.3. Groene vinger



artikel 3: zone voor groene vinger

1.3.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.3.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.3.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreiding van het volume is toegelaten onder bepaalde voorwaarden. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen en woningbijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen op dezelfde plaats;
 - Verbouwen en herbouwen van de woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding 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 ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering niet overschrijden.
 - Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, 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 door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningbijgebouwen op dezelfde plaats en binnen het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Nieuwe vrijstaande

woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van 1 tuinhuisje of dierenhok per woning, met een maximale vloeroppervlakte van 10m².

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie van de woning en woningbijgebouwen moet behouden blijven, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;
- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;
- Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de woning, het creëren van bijkomende bouwkelevs voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinwoning naar een meergezinwoning.

1.3.2.2. Onbebouwde ruimte

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Verhardingen zijn enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van een normale tuinaanleg (zoals een functioneel terras) en bedragen maximaal 50m², zonedig aangevuld met noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen;
- Tuinaccommodatie zoals: een siervijver tot 30m², pergola, speeltoestellen, tuinornamenten, terras, tuinhuisje of dierenhok, en afsluitingen wordt opgericht in relatie tot de landschappelijke omgeving en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de woning. Zwembad, jacuzzi e.d. zijn niet toegestaan;
 - Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
 - Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen zijn enkel toegestaan met een maximale lengte van 10m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, in het verlengde van een bestaande muur of gevel. Betonplaten zijn niet toegestaan;
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een landelijke tuin;
- Tuinaanleg en beplantingen buiten de onmiddellijke omgeving van de woning dienen uitsluitend te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten - tenzij deze soorten gerelateerd zijn aan de cultuurhistorische waarde van de plek - en in ecologisch verantwoorde materialen.

1.4. Plateagebied



artikel 4: zone voor plateagebied

1.4.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.4.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.4.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreiding van het volume is toegelaten onder bepaalde voorwaarden. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen en woningbijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen op dezelfde plaats;
 - Verbouwen en herbouwen van de woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding 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 ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering niet overschrijden.
 - Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, 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 door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningbijgebouwen op dezelfde plaats en binnen het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Nieuwe vrijstaande

woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van 1 tuinhuisje of dierenhok per woning, met maximale vloeroppervlakte 10m².

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie van de woning en woningbijgebouwen moeten behouden blijven, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;
- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;
- Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de woning, het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinwoning naar een meergezinwoning.

1.4.2.2. Onbebouwde ruimte

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Verhardingen zijn enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van een normale tuinaanleg (zoals een functioneel terras) en bedragen maximaal 50m², zonodig aangevuld met noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen;
- Tuinaccommodatie die samengaat met de inrichting van een landelijke tuin zoals onder andere: een siervijver of zwembad tot 30m², jacuzzi, pergola, rotstuintje, tuinmuurtjes, speeltoestellen, tuinornamenten, terras, tuinhuisje of dierenhok, en afsluitingen, wordt opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de woning;
 - Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
 - Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen zijn enkel toegestaan met een maximale lengte van 10m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, in het verlengde van een bestaande muur of gevel. Betonplaten zijn niet toegestaan;
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een landelijke tuin;
- Tuinaanleg en beplantingen buiten de onmiddellijke omgeving van de woning dienen uitsluitend te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten - tenzij deze soorten gerelateerd zijn aan de cultuurhistorische waarde van de plek - en in ecologisch verantwoorde materialen.

1.5. Valleigebied



artikel 5: zone voor valleigebied

1.5.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.5.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.5.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreiding van het volume is toegelaten onder bepaalde voorwaarden. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen en woningbijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen op dezelfde plaats;
 - Verbouwen en herbouwen van de woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding 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 ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 20% volumevermeerdering niet overschrijden.
 - Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, 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 door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningbijgebouwen op dezelfde plaats en binnen het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Nieuwe vrijstaande

woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van 1 tuinhuisje of dierenhok per woning, met een maximale vloeroppervlakte van 10m².

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie van de woning en woningbijgebouwen moeten behouden blijven, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;
- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;
- Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de woning, het creëren van bijkomende bouwkvavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.

1.5.2.2. Onbebouwde ruimte

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m², waarbij het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, eventueel aangevuld met een functioneel terras in de onmiddellijke omgeving van de woning;
- Tuinaccommodatie die samengaat met de inrichting van een landelijke tuin zoals onder andere: een siervijver tot 30m², pergola, rotstuintje, tuinmuurtjes, speeltoestellen, tuinornamenten, terras, tuinhuisje of dierenhok, en afsluitingen, wordt opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de woning; zwembad, jacuzzi e.d. zijn niet toegestaan;
 - Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
 - Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen zijn enkel toegestaan met een maximale lengte van 10m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, in het verlengde van een bestaande muur of gevel. Betonplaten zijn niet toegestaan;
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een landelijke tuin;
- Tuinaanleg en beplantingen buiten de onmiddellijke omgeving van de woning dienen uitsluitend te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten - tenzij deze soorten gerelateerd zijn aan de cultuurhistorische waarde van de plek - en in ecologisch verantwoorde materialen.

1.6. Kwetsbare zone



artikel 6: kwetsbare zone

1.6.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.6.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.6.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Herbouwen is enkel toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Uitbreiding van het volume is niet toegelaten. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen binnen het bestaande volume, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven;
- herbouwen tot maximaal het vergunde of vergund geachte bestaande bouwvolume en met het behoud van karakter en verschijningsvorm, 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.

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van de woning en woningbijgebouwen moeten behouden blijven;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;
- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;

Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de woning, het creëren van bijkomende bouwkvelds voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.

1.6.2.2. **Onbebouwde ruimte**

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m², waarbij het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, eventueel aangevuld met een functioneel terras in de onmiddellijke omgeving van de woning;
- Tuinaccommodatie die samengaat met de inrichting van een landelijke tuin zoals onder andere een natuurlijke vijver tot 30m², speeltoestellen, tuinornamenten, terras of dierenhok, en afsluitingen, wordt opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de woning; zwembad, jacuzzi e.d. zijn niet toegestaan;
 - Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
 - Afsluitingen in de vorm van levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen, betonplaten e.d. zijn niet toegestaan;
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een landelijke tuin;
- Tuinaanleg en beplantingen dienen steeds te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten, in ecologisch verantwoorde materialen, en in relatie tot het landschap en de ecologische waarden.

1.7. Verstoorde kwetsbare zone



artikel 7: verstoorde kwetsbare zone

1.7.1. Bestemming

De hiernavolgende 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.7.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.7.2.1. Bebouwde ruimte

De 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, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreiding van het volume is niet toegelaten. De hiernavolgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde en vergund geachte woningen binnen het bestaande bouwvolume;
- Verbouwen en herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen, op dezelfde plaats en binnen het bestaande volume, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven;
- Herbouwen van bestaande vergunde en vergund geachte woningen 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 door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site;
- Nieuwe vrijstaande woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van een tuinhuisje of dierenhok met een maximale vloeroppervlakte van 10m².

Deze werken en handelingen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie van de woning en woningbijgebouwen moeten behouden blijven, tenzij de nieuwe vormgeving een betere landschappelijke integratie nastreeft;
- De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen zowel esthetisch verantwoord als landschappelijk inpasbaar te zijn;

- Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan;

Het instandhouden, verbouwen of herbouwen van de woning kan niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de woning, het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.

1.7.2.2. **Onbebouwde ruimte**

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd.

- Verhardingen zijn enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van een normale tuinaanleg (zoals een functioneel terras) en bedragen maximaal 50m², zonodig aangevuld met noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen;
- Tuinaccommodatie die samengaat met de inrichting van een landelijke tuin zoals onder andere: een siervijver tot 30m², pergola, rotstuintje, tuinmuurtjes, speeltoestellen, tuinornamenten, terras, tuinhuisje of dierenhok, en afsluitingen, wordt opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de woning; zwembad, jacuzzi e.d. zijn niet toegestaan;
 - Het oprichten van stallen is in toepassing van dit RUP niet toegestaan;
 - Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de hoogte evenwel maximaal 1m. Houten panelen zijn enkel toegestaan met een maximale lengte van 10m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, in het verlengde van een bestaande muur of gevel. Betonplaten zijn niet toegestaan;
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin en in de onmiddellijke omgeving van de woning. Deze bedragen maximum 0.75m in uitgraving en maximum 0.50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0.50m 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;
- Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de eventuele aanleg van een landelijke tuin;
- Tuinaanleg en beplantingen buiten de onmiddellijke omgeving van de woning dienen uitsluitend te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten - tenzij deze soorten gerelateerd zijn aan de cultuurhistorische waarde van de plek - en in ecologisch verantwoorde materialen.

1.8. Residentieel woonwagenterrein



artikel 8: residentieel woonwagenterrein

1.8.1. Bestemming

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de constructies en 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 ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Binnen de zone voor residentieel woonwagenterrein kan een verharde toegangsweg tussen de woonpercelen en de Grote Nieuwedijkstraat worden aangelegd en onderhouden. De breedte van de verharde zone bedraagt min. 6m en max. 10m. Aansluitend bij de toegangsweg kunnen langspaarkeerplaatsen worden aangelegd en kunnen constructies worden opgericht die nodig of nuttig zijn voor een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte, zoals nutsvoorzieningen, speeltoestellen, straatverlichting en straatmeubilair.

1.8.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

Een residentieel woonwagenterrein is ingericht voor het sedentair wonen in woonwagens.

Een residentieel woonwagenterrein is ingedeeld in **woonpercelen**. De toegelaten woonvormen op een woonperceel zijn:

- een residentiële woonwagen;
- een verkeerswaardige woonwagen.

Voor woonpercelen gelden volgende voorschriften:

- De richtnorm per woonperceel bedraagt 250m², waarbij het opsplitsen of samenvoegen van woonpercelen niet is toegelaten;
- Het is verboden materialen te stapelen die vreemd zijn aan de woonactiviteit;
- Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m² per woonperceel, en beperken zich tot de noodzakelijke toegangen tot de woonwagen, eventueel aangevuld met een functioneel terras; alle verhardingen voor bijvoorbeeld paden en terrassen dienen doorlatend te zijn;
- Bestaande afsluitingen in hout, palen en draad op de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen kunnen behouden blijven. De hoogte bedraagt max. 1,5m. Betonplaten zijn niet toegestaan. Op de naar de straat gerichte perceelsgrens mogen geen perceelsrandafsluitingen opgericht worden;
- Alle nieuwe perceelsrandafsluitingen op de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van een woonperceel moeten gebeuren met een haag in levend groen, waarbij enkel gebruik kan worden gemaakt van streekeigen en standplaatsgebonden soorten. Deze wordt op max. 1,5m hoogte geschoren.
- Parkeren op het woonperceel is toegelaten op een open verharding of in een deel van een aanbouw.

Een residentiële **woonwagen** is een constructie die bestemd is om te wonen, die steun vindt op de grondoppervlakte door middel van wielen, steunstukken of steunpunten; en die niet gehecht of verankerd is in de grond, met uitzondering van de nutsleidingen (riolering, water, elektriciteit, gas, kabel, telefoon, e.a.).

Woonwagens dienen te voldoen aan volgende voorschriften:

- een woonwagen bestaat uit maximum twee aaneengekoppelde volumes (woonwagen en aanbouw), en is zodanig opgevat dat zij verplaatsbaar is na een loskoppeling van de volumes en de nutsleidingen;
- een aanbouw is een constructie die aangehecht is aan een woonwagen en die de woonwagen aanvult, dit wil zeggen dat de aanbouw haar bestemming niet kan waarmaken zonder de aanwezigheid van de woonwagen. Een aanbouw heeft een maximale oppervlakte van 25m²;
- De totale hoogte van een woonwagen mag niet hoger zijn dan 5m; verdiepingen zijn niet toegelaten;
- De dakvorm en materialen zijn vrij te kiezen;
- Het afvalwater moet afgevoerd worden naar een gemeenschappelijke riolering;
- De woonwagens met hun aanbouw moeten op minimaal twee meter van om het even welke perceelsgrens staan. De minimale afstand tussen gebouwen en/of constructies op twee aanpalende woonpercelen is dus vier meter.

Elk woonperceel kan worden voorzien van een individueel **dienstgebouw**, dat plaats biedt aan sanitaire voorzieningen, nutsleidingen en bergruimte. Een individueel dienstgebouw heeft een maximale oppervlakte van 20m² en wordt opgericht op de perceelsgrens.

Alle gebouwen en constructies samen – inclusief woonwagen, aanbouw en dienstgebouw – kunnen maximaal 50% van de oppervlakte van het woonperceel innemen. De onbebouwde en onverharde ruimte dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2. Deelplannen

2.0. Algemene bepalingen

Artikel 0: Algemene bepalingen

De kaartbladen bestaande en juridische toestand (1), perimeterplan (2) en deelplannen 1 t.e.m. 7 zijn afzonderlijke plannen. Deze plannen vormen samen met de stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

2.0.1. Voorschriften

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

2.0.2. Schaal en maatvoering

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

2.0.3. Bestaande verkavelingen

Verkaveling 1966/V011 wordt door het RUP opgeheven.

2.0.4. Nieuwe gebouwen en constructies

Het niveau van de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping is maximaal 0,35m boven het niveau van de as van de weg.

2.0.5. Gebruik van de gronden

Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

Bestaande regelmatig vergunde gebouwen en constructies kunnen in hun huidige vorm en gebruik worden behouden, ook al stemmen deze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften.

2.0.6. Erftoegangswegen en doorsteken voor langzaam verkeer

Binnen alle zones met wonen als hoofdbestemming kunnen bijkomende erftoegangswegen en doorsteken voor langzaam verkeer ingericht worden. Het aantal en de locatie ervan is vrij te kiezen, met die uitzondering dat zij op hulpdiensten na, geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer mogen vormen. De inrichting moet ook visueel aangeven dat een erftoegangsweg of doorsteek voor langzaam verkeer hiërarchisch ondergeschikt is aan de bestaande ontsluitingswegen conform voor gemotoriseerd verkeer.

De breedte van doorsteken voor langzaam verkeer bedraagt minimaal 3m. De inrichting moet het gebruik door gemotoriseerd fysiek verhinderen.

De inrichting van erftoegangswegen moet een gepaste snelheid afdwingen zodoende de veiligheid en het comfort van fietsers en voetgangers te laten primeren boven de doorstroming en parkeerfunctie voor gemotoriseerd verkeer.

Constructies en gebouwen langsheen nieuw te realiseren straten en pleinen kunnen slechts opgericht worden nadat het openbaar of semi-publiek domein voldoende is aangelegd en uitgerust.

2.0.7. **Integraal waterbeheer**

In alle bestemmingszones zijn ingrepen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.

2.0.8. **Bestemmingszones**

Binnen de deelplannen 1 t.e.m. 7 komen volgende zones voor:

- woongebied
- stedelijk woongebied
- zone voor vrijstaande en gekoppelde woningen
- woongebied met stedelijk karakter
- zone voor tuinen
- zone voor valleigebied met natuurlijk karakter
- openbaar domein

2.0.9. **Begripsomschrijving**

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

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

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

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het op plan aangeduide referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

Bouwstrook het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden.

Bruto-vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn.

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

Gronden onmiddellijk in aansluiting met de woning : 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 bevindt in een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

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

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

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

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Peil: Het niveau gemeten t.o.v. het zeeniveau. Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd. Bij straten wordt in de as van de weg gemeten.

Referentiepeil: onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit RUP het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil Om stemt overeen met de bovenkant van het bestaande aanliggende weggedeelte, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

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

Streekeigen en standplaatsgebonden soorten: inheemse soorten, die gebonden zijn aan een bepaald bodemtype en een bepaalde fyto geografische regio (in casu het Brabants en Vlaams fyto geografisch district).

Vergunde woning / constructie : een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

Vergund geachte woning / constructie : een woning / constructie die opgericht werd vooraleer de wet op stedenbouw van 1962 van kracht werd. Daarnaast is er het vermoeden van vergunning voor die gebouwen en constructies die opgericht werden na het invoegen treden van de wet op stedenbouw , doch voor het inwerking treden van het gewestplan, voor deze die niet door overtreding werden opgericht.

Voortuinstrook: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs de kavel ontsloten wordt.

Woningbijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij de woning of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, en dat ruimtelijk en functioneel een samenhangend geheel vormt met de woning. Het woningbijgebouw kan niet los van de woning bestaan.

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

Zadeldak: een dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

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.

Zonegrens: grens tussen 2 zones.

2.1. DEELPLAN 1

2.1.1. artikel 1 woongebied

art 1

artikel 1: woongebied

2.1.1.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van aaneengesloten en gekoppelde eengezinswoningen. Nieuwe woningen dienen qua schakeling en omvang aan te sluiten bij de omgeving. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Het wonen is in mindere mate verweven met vrije beroepen en diensten, zodoende worden deze ondergeschikte functies beperkt tot een maximale nuttige vloeroppervlakte van 100m². Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in het gedrang brengen.

2.1.1.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

Voor de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en een zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing moet qua grootte, schakeling en perceelsgrootte verenigbaar zijn met de omgeving en dient harmonisch aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Voor nieuwe woonprojecten wordt gestreefd naar een minimum bruto woningdichtheid van 15 woningen per hectare.

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. Alle verhardingen samen bedragen maximum 20% van de niet bebouwde oppervlakte per perceel. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras.

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

Woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van een tuinhuisje tot 10m². Tuinaccommodatie zoals onder andere pergola, vijver en zwembad is niet toegestaan.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 1m.

2.2. DEELPLAN 2, 3, 5, 6, 7

2.2.1. artikel 1 stedelijk woongebied

art 1

artikel 1: stedelijk woongebied

2.2.1.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van zowel één- als meergezinswoningen. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Het wonen is sterk verweven met aan het wonen verwante voorzieningen en openbare groene en verharde ruimten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Op sommige plaatsen kunnen andere functies dan wonen overwegen. Deze andere functies mogen echter in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

2.2.1.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en een zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing moet qua omvang en schaalniveau verenigbaar zijn met de omgeving en harmonisch aansluiten op de bestaande bebouwing. Daarbij dient gestreefd te worden naar een differentiatie van woningen naar grootte, schakeling en perceelsgrootte.

Het openbaar domein heeft een kwalitatieve inrichting waar zorg gedragen wordt voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes.

Het binnengebied van een bouwblok heeft een kwalitatieve inrichting, die verenigbaar is met de omliggende bouwvelden. Het binnengebied kan zowel een privaat als een semi-publiek karakter hebben.

Voor nieuwe woonprojecten wordt gestreefd naar een stedelijke dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest of verkavelingsvergunning voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, kan door de aanvrager een inrichtingsstudie worden bijgevoegd (hetzij een aangepaste studie, hetzij een nieuwe).

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsstudie geeft minstens aan:

- hoe het voorgenomen project zich ruimtelijk en functioneel verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied;
- hoe het voorgenomen project zich ruimtelijk en functioneel verhoudt tot de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de rest van het gebied;

- wat de impact is van het voorgenomen project op de culturele, historische en/of esthetische waarden van het omringende stedelijke weefsel, en welke maatregelen binnen het project zullen worden getroffen opdat de erfgoedwaarde van de omgeving ongeschonden blijft of verhoogt.

2.3. DEELPLAN 4

2.3.1. artikel 1 zone voor vrijstaande en gekoppelde woningen

art. 1

artikel 1: zone voor vrijstaande en gekoppelde woningen

2.3.1.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen. Nieuwe woningen dienen qua schakeling en omvang aan te sluiten bij de omgeving. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Het wonen is in mindere mate verweven met vrije beroepen en diensten, zodoende worden deze ondergeschikte functies beperkt tot een maximale nuttige vloeroppervlakte van 100m². Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in het gedrang brengen.

2.3.1.2. Inrichtings- en beheersvoorschriften

Voor de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en een zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing moet qua grootte, schakeling en perceelsgrootte verenigbaar zijn met de omgeving en dient harmonisch aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

De bebouwing heeft een open karakter.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

De voorgevel en de naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw worden opgericht op min. 5m en max. 8m van de rooilijn.

De achtergevel wordt opgericht op min. 9m en max. 17m achter de voorgevel. De bouwdiepte bedraagt max. 17m op niveau van de straat en max. 13m op de verdieping. De zijgevels worden ingeplant op de perceelsgrens, voor de gekoppelde bebouwing of op min. 3m van de perceelsgrens voor de vrijstaande zijgevels.

De vloerplas van de gebouwen bevindt zich op max. 0.35m boven het niveau van de as van de weg.

Grootte en welstand van de hoofdgebouwen

De voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6m.

De bouwhoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 6m. De nokhoogte bedraagt max. 10.50m. De constructie telt daarbij max. 2 volwaardige bouw- en woonlagen, exclusief een dakverdieping die als nuttige ruimte kan worden ingericht.

Dakvorm is op een diepte van 9m een zadeldak, eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak, en een plat dak voor de eventuele overige bouwdiepte. De helling van de dakvlakken bedraagt min. 15° en max. 45°. Dakvensters zijn toegelaten.

Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels.

Aanleg van het terrein

De niet bebouwde delen achter of tussen de hoofdgebouwen zijn bestemd voor de aanleg van een privétuin bij de woning en voor het plaatsen van garages en bergplaatsen. Deze constructies dienen aansluitend bij of geïntegreerd in het hoofdgebouw gerealiseerd te worden, én op de perceelsgrens (mits akkoord van de buur) of op min. 3m afstand van de perceelsgrens. De kroonlijsthoogte van de garages en bergplaatsen is beperkt tot 3 meter. De gezamenlijke oppervlakte van deze constructies is max. 40m². Bestaande constructies kunnen in stand gehouden worden. Van deze regelgeving kan worden afgeweken voor het oprichten van een tuinhuisje tot 10m².

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Alle verhardingen samen bedragen maximum 20% van de niet bebouwde oppervlakte per perceel. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. 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.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 1m.

Er worden enkel reliëfwijzingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.

2.3.2. **artikel 2 woongebied met stedelijk karakter**

art. 2

artikel 2: woongebied met stedelijk karakter

2.3.2.1. **Bestemming**

De zone is bestemd voor het oprichten van zowel één- als meergezinswoningen. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen.

Het wonen is sterk verweven met aan het wonen verwante voorzieningen en openbare groene- en verharde ruimten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Op sommige plaatsen kunnen andere functies dan wonen overwegen. Deze andere functies mogen echter in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

2.3.2.2. **Inrichtings- en beheersvoorschriften**

Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving en een zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe bebouwing moet qua omvang en schaalniveau verenigbaar zijn met de omgeving en harmonisch aansluiten op de bestaande bebouwing.

De bebouwing heeft een gesloten karakter.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

De voorgevel en de naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw worden opgericht op de rooilijn.

De achtergevel wordt opgericht op min. 9m achter de voorgevel. De bouwdiepte bedraagt max. 25m op niveau van de straat en max. 15m op de verdieping.

De vloerplas van de gebouwen bevindt zich op max. 0.35m boven het niveau van de as van de weg.

Grootte en welstand van de hoofdgebouwen

De voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6m.

De bouwhoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt min. 6m en max. 9m. De constructie telt daarbij max. 3 volwaardige bouw- en woonlagen, inclusief de dakverdieping.

De dakvorm is vrij. Dakvensters zijn toegelaten.

Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels.

Aanleg van het terrein

De niet bebouwde delen achter de hoofdgebouwen zijn bestemd voor de aanleg van een tuin bij de woning. Garages dienen in het hoofdgebouw gerealiseerd te worden.

Vrijstaande woningbijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van een tuinhuisje tot 10m².

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Alle verhardingen samen bedragen maximum 25% van de niet bebouwde oppervlakte per perceel. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning.

Er worden enkel reliëfwijzingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.

2.3.3. *artikel 3 zone voor tuinen*

art. 3

artikel 3: zone voor tuinen

2.3.3.1. *Bestemming*

De zone is bestemd voor de aanleg van private tuinen, semi-publieke groene ruimten en hobbylandbouw.

2.3.3.2. *Inrichting*

De zone dient als tuin of als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, waarbij gebruik gemaakt wordt van streekeigen en standplaatsgebonden beplanting.

Verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woningen. Ze hebben een maximale breedte van 1.5m en worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De zone is bouwvrij met uitzondering van kleine constructies in functie van hobbylandbouw e.d. Deze constructies worden hetzij door hun vormgeving en materiaalgebruik, hetzij door middel van streekeigen beplanting, landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. De maximale oppervlakte en bouwhoogte van de constructies bedraagt resp. 25m² en 4m.

Het afsluiten van de perceelsgrenzen wordt enkel toegelaten met streekeigen levende hagen en/of een draadafsluiting met een max. hoogte van 2,00m.

2.3.3.3. *Beheer*

De gebruiker van het perceel staat in voor het beheer.

2.3.4. **artikel 4 valleigebied met natuurlijk karakter**

art. 4

artikel 4: valleigebied met natuurlijk karakter

2.3.4.1. **Bestemming**

De zone is bestemd voor de instandhouding en herwaardering van het valleigebied, waarbij de landschapsecologische waarden sterk gerelateerd zijn aan de waterhuishouding van het gebied. Het gebied kan zowel een privaat als een publiek karakter bezitten.

Het vrijwaren van de waterhuishouding in functie van de waterretentie- en infiltratie, en de bestaande natuur- en landschapswaarden staat hier voorop. Deze gebieden moeten in hun staat bewaard worden of worden ontwikkeld in functie van hun landschapsecologische en/of educatieve waarde. De functies natuur en landschap zijn nevensgeschikt aan het hydrologisch functioneren van het gebied.

2.3.4.2. **Inrichting**

Volgende werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegestaan:

- alle ingrepen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van waterberging en waterinfiltratie, alsook in het kader van het terugdringen van het overstromingsrisico - mits landschappelijke integratie in de omgeving;
- werken en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- werken gericht op het toegankelijk maken van het valleigebied voor het publiek;
- beperkte handelingen en waterhuishoudingswerken in functie van extensief agrarisch gebruik van het gebied;
- wijzigen van het reliëf van de bodem en/of de loop van de waterloop met het oog op landschapsherstel, natuurbehoud of natuurontwikkeling van het valleigebied;
- het afbreken van bestaande vaste inrichtingen en/of bouwwerken;
- het herstellen en aanleggen van lijn- en puntvormige kleine landschapselementen;
- het realiseren van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie en recreatief medegebruik zoals zitbanken, informatieborden en observatiepunten;
- het aanleggen of uitrusten van paden voor recreatief verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden) in waterdoorlatende verharding.

Teneinde de beeldwaarde, de landschapsecologische en cultuurhistorische waarde van de onbebouwde ruimte te vrijwaren, dienen kleine landschapselementen maximaal behouden en in stand gehouden te worden; ze dienen derhalve te worden beschouwd als een randvoorwaarde bij de inrichting en het beheer van het valleigebied.

Beplantingen dienen steeds te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur worden opgericht in ecologisch verantwoorde materialen, en in relatie tot het landschap en de ecologische waarden.

2.3.4.3. Beheer

De eigenaar van het perceel staat in voor het beheer.

2.3.5. *artikel 5 openbaar domein*

art. 5

artikel 5: openbaar domein

2.3.5.1. *Bestemming*

De zone vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer. De strook is bestemd voor de aanleg van wegen en voetwegen. De stroken die op het plan aangeduid zijn, worden voor zover ze nog niet tot het openbaar domein behoren, erbij ingelijfd.

2.3.5.2. *Inrichtings- en beheersvoorschriften*

Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen.

Verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, verkeersborden, kunstwerken e.d. en installaties behorend bij ondergrondse nutsleidingen zijn toegelaten. Andere constructies zijn toegelaten voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein.

Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.

Materiaalgebruik

Voor parkeerstroken en voetpaden is een kws verharding niet toegelaten.

Aanplantingen

De onverharde delen worden aangelegd als groene zone. Voor het aanplanten van nieuwe laanbomen op straten en parkeerruimten wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van min. 14/16. Een kleinere plantmaat is toegelaten als de soortenkeuze dit verantwoordt (bv. wilg).

Afwatering

De afvoer van het oppervlaktewater gebeurt door toepassing van de principes van een duurzaam waterbeleid en kan o.a. plaats vinden door middel van een Rwa-riolering, open grachten of bermen.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Gemeenteraad van Mechelen in zitting van _____ houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **zonevreemde woningen te Mechelen**.

Op last:	
de secretaris	de burgemeester
Koen Vancraeynest	Bart Somers