

Gemeente Sint-Martens-Latem  
RUP Leievallei  
*Stedenbouwkundige voorschriften*

Definitieve vaststelling



Gemeente Sint-Martens-Latem  
Dorp 1  
9830 Sint-Martens-Latem  
Grontmij Belgium  
Gent, februari 2013





## Verantwoording

<b>Titel</b>	:	RUP Leievallei
<b>Subtitel</b>	:	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Projectnummer</b>	:	184586
<b>Referentienummer</b>	:	
<b>Revisie</b>	:	06
<b>Datum</b>	:	Februari 2013
<b>Auteur(s)</b>	:	Griet Van Waes en Thomas Telen
<b>E-mail adres</b>	:	Griet.vanwaes@grontmij.be
<b>Gecontroleerd door</b>	:	Griet Van Waes
<b>Paraaf gecontroleerd</b>	:	
<b>Goedgekeurd door</b>	:	Griet Van Waes
<b>Paraaf goedgekeurd</b>	:	
<b>Contact</b>	:	Meersstraat 138A B-9000 Gent T +32 9 241 59 20 F +32 9 241 59 30 gent@grontmij.be www.grontmij.be



<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 juli 2012</p> <p>Op bevel, De Secretaris, J. Van den Heede</p> <p>De Voorzitter, A. Lannoo – Van Wanseele</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 16 juli 2012 tot en met 14 september 2012</p> <p>Namens het College Op bevel, De Secretaris, J. Van den Heede</p> <p>De Burgemeester, A. Lannoo – Van Wanseele</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 februari 2013</p> <p>Op bevel, De Secretaris, J. Van den Heede</p> <p>De Voorzitter, A. Lannoo – Van Wanseele</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Griet Van Waes</p>	



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Algemene stedenbouwkundige voorschriften .....</b>	<b>6</b>
1.1	Bestaande gebouwen.....	6
1.2	Inplantingen van openbaar nut .....	6
1.3	Reliëf en reliëfwijzigingen .....	7
1.4	Ondergrondse constructies en bemaling.....	7
1.5	Aanplantingen en afsluitingen.....	8
1.6	Materialen .....	8
1.7	Groendak .....	8
1.8	Waardevolle gebouwen .....	8
1.9	Zorgwonen .....	9
1.10	Begrippenlijst .....	10
<b>2</b>	<b>Specifieke stedenbouwkundige voorschriften.....</b>	<b>14</b>
2.1	Zone voor Leiewoningen type 1 [Categorie 1: WONEN].....	14
2.2	Zone voor Leiewoningen type 2 [Categorie 1: Wonen] .....	18
2.3	Zone voor Leiewoningen type 3 [Categorie 1: Wonen] .....	22
2.4	Zone voor Leiewoningen type 4 [Categorie 1: Wonen] .....	26
2.5	Zone voor meersenwoningen [Categorie 1: Wonen].....	30
2.6	Zone voor wonen in de Leievallei [Categorie 1: Wonen].....	34
2.7	Zone voor residentieel wonen type 1 [Categorie 1: Wonen].....	38
2.8	Zone voor residentieel wonen type 2 [Categorie 1: Wonen].....	42
2.9	Zone voor residentieel wonen type 3 [Categorie 1: Wonen].....	46
2.10	Zone voor residentieel wonen in kasteelpark [Categorie 1: Wonen].....	49
2.11	Zone voor residentieel wonen / kasteel [Categorie 1: Wonen] .....	53

2.12	Zone voor reconversieproject [Categorie 1: Wonen].....	56
2.13	Zone voor tuin [Categorie 1: Wonen] .....	59
2.14	Zone voor natuur aansluitend op het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur] .....	61
2.15	Zone voor natuur binnen het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur] .....	63
2.16	Zone voor natuur aansluitend op het VEN – recreatief medegebruik [Categorie 6: Overig groen] .....	65
2.17	Zone voor kasteelpark [Categorie 6: overig groen].....	67
2.18	Zone voor lokale weg [Categorie 8: lijninfrastructuur] .....	69



# 1 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

<b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>1.1 Bestaande gebouwen</b></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of niet voldoen aan de inplantingsregels, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij uitbreidingen of herbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften en moeten de inplantingsvoorwaarden gerespecteerd worden.</p> <p><b>1.2 Inplantingen van openbaar nut</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut binnen de woonkorrels is toegestaan, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone.</p> <p>Constructies van minder dan 15m<sup>2</sup> groot kunnen overal worden opgericht, ongeacht de inrichtingsvoorschriften.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>De inplanting van gebouwen mag de bestaande functie, de omliggende woonfuncties of de ecologische waarde van de omgeving evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Langs de zijden van het gebouw die grenzen aan de open ruimte wordt een groenscherm voorzien, bestaande uit inheemse struik- en heestersoorten.</p> <p><b>1.3 Reliëf en reliëfwijzigingen</b></p> <p>Bij herbouw of nieuwbouw van hoofd- en bijgebouwen op percelen lager dan 7,65m TAW, dient ter hoogte van de gebouwen het maaiveld opgehoogd te worden tot minstens 7,65m TAW met een maximum van 8,00m TAW. Eventuele toegangswegen en terrassen kunnen tot dezelfde maximumhoogte worden opgehoogd. De overige perceelsdelen dienen hun waterbergend vermogen te behouden.</p> <p><b>1.4 Ondergrondse constructies en bemaling</b></p> <p>Ondergrondse autobergplaatsen zijn niet toegelaten. Zwembaden hebben een maximale diepte van 2m.</p> <p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij ondergrondse constructies of funderingen worden voorzien, wordt informatief een bemalingsstudie gevoegd. De studie bevat minstens een beschrijving van de toe te passen techniek, de ligging van de filters, de diepte waarop de filters geplaatst worden, de periode van uitvoering en de termijn dat het grondwater zal bemalen worden.</p> <p>Op basis van de bemalingsstudie kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden verbinden aan de stedenbouwkundige vergunning om onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN te voorkomen. Indien blijkt dat er onherstelbare schade aan de natuur ontstaat, kan de vergunning worden geweigerd.</p>	<p><i>Voor een lijst van inheemse struik- en heestersoorten verwijzen we naar bijlage 4 van de toelichtingsnota.</i></p> <p><i>TAW = Tweede Algemene Waterpassing</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>1.5 Aanplantingen en afsluitingen</b></p> <p>De zones tussen straatzijde en de voorgevel én op plaatsen waar de huiskavel paalt aan een niet bebouwbaar perceel, dienen de aanplantingen te bestaan uit inheemse heester/struik- en/of boomsoorten.</p> <p>Niet-levende afsluitingen dienen steeds, vanaf het openbaar domein of vanuit het landschap bekeken, achter een haag of houtkant bestaande uit inheemse soorten geplaatst te worden. In bijlage 2 is er een lijst gevoegd van inheemse plantensoorten.</p> <p><b>1.6 Materialen</b></p> <p>De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving.</p> <p>Het materiaalgebruik dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen en dit met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <p><b>1.7 Groendak</b></p> <p>Indien een plat of een licht hellend dak (tot 25°) wordt opgericht, dient deze van een groendak te worden voorzien. Groendaken bestaan minstens uit een bodembedekkende begroeiing met mossen, vetplanten en kruiden.</p> <p><b>1.8 Waardevolle gebouwen</b></p> <p>Gebouwen met de overdruk waardevol patrimonium dienen in stand gehouden te worden</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>rekening houdend met hun specifieke bouwkundige karakter (zie inventaris bouwkundig erfgoed). Uitbreiding van dergelijke gebouwen is mogelijk voor zover dit past binnen de inrichtings- en beheersvoorschriften voor de desbetreffende zone en de uitbreiding de bouwkundige of de historische waarde niet aantast.</p> <p><b>1.9 Zorgwonen</b></p> <p>In alle zones die vallen onder de bestemmingscategorie 'wonen', met uitzondering voor de 'zone voor tuin' is zorgwonen toegelaten indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,</li> <li>• de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,</li> <li>• de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,</li> <li>• de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</li> <li>◦ hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,</li> </ul> </li> <li>• de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen</li> </ul>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>1.10 Begrippenlijst</b></p> <p><b>Bijgebouw =</b> Bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming in zijn totaliteit erin te herbergen. Een bijgebouw kan gebruikt worden voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinaccommodatie enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.</p> <p><b>Bouwlaag =</b> Een fysische horizontale ruimte in een gebouw, gemeten tussen beide vloerplaten, die tussen minstens twee buitenmuren is gesitueerd. Een bouwlaag heeft een nuttige hoogte van minstens 1,50m en een maximale hoogte van 3,50m.</p> <p><b>Glazen tuinkamer =</b> Met 'glazen tuinkamer' wordt een constructie bedoeld die aangebouwd wordt aan een hoofdgebouw. De vlakken van de buitenwanden en het dak samen bestaan uit minimum 70% glas. De glazen tuinkamer kan met een opstaand stenen muurtje van maximaal 0,5m opgetrokken worden. De kroonlijsthoogte mag niet hoger zijn van 3,5m.</p> <p><b>Grondoppervlakte =</b> De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p><b>Hoofdbestemming/-functies =</b> Dit is de bestemming of functie die bedoeld is voor het perceel. Er kan eventueel ook een</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ondergeschikte functie of nevenfunctie worden toegelaten op een perceel, maar dan moet minstens 50% van het perceel voor de hoofdbestemming worden gebruikt. Ook van de hoofdgebouwen op een perceel dient minstens 50% van hun vloeroppervlakte gebruikt te worden in functie van de hoofdbestemming. Dit percentage kan eventueel nog verhoogd worden in de specifieke voorschriften.</p> <p><b>Hoofdgebouw =</b> Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p><b>Huiskavel =</b> Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. Een huiskavel kan soms bestaan uit meerdere percelen met verschillende kadastrale nummers.</p> <p><b>Kroonlijst =</b> Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.</p> <p><b>Kroonlijsthoogte =</b> De afstand gemeten tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p><b>Nok =</b> Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Nokhoogte =</b> Afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.</p> <p><b>Nevenbestemming / -functies =</b> Deze bestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming op een perceel. De nevenbestemming moet minder dan 50% van het perceel in beslag nemen. Ook van de hoofdgebouwen op een perceel moet de nevenfunctie minder dan 50% van de vloeroppervlakte in beslag nemen. Dit percentage kan eventueel nog verlaagd worden in de specifieke voorschriften.</p> <p><b>Peil =</b> Het niveau van de voorliggende straat, in de as gemeten. Indien geen voorliggende straat aanwezig is, wordt het niveau van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het perceel) als referentie genomen. Indien het perceel hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.</p> <p><b>Uiterste voorbouwlijn =</b> Grafische aanduiding op het grafisch plan. Tussen de rooilijn en deze lijn mag niet gebouwd worden.</p> <p><b>Vloeroppervlakte =</b> De som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw– gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1,50m, terrassen niet inbegrepen.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>Voorste perceelsgrens =</b> Perceelgrens gelegen aan de weg (verhard of onverhard, privé of openbaar) waarlangs het perceel ontsloten wordt.</p> <p><b>Voortuin =</b> Deel van het perceel gelegen binnen de categorie 'wonen' en gelegen tussen de lijn van de voorgevel van het huis en de voorste perceelsgrens. Indien de afstand tussen de lijn van de voorgevel en de voorste perceelsgrens méér dan 20m is, wordt enkel de eerste 20m ten opzichte van de voorste perceelsgrens als 'voortuin' beschouwd.</p> <p><b>Woongelegenheden =</b> Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p>	



## 2 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

### 2.1 Zone voor Leiewoningen type 1 [Categorie 1: WONEN]

Zone voor Leiewoningen type 1 [Categorie 1: WONEN] Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>2.1.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande eengezinswoningen. Bestaande vergunde en vergund geachte koppelwoningen en bestaande vergunde en vergund geachte meergezinswoningen op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP kunnen blijven bestaan. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vrije beroepen</li><li>• diensten zonder loketfunctie.</li></ul>	

Zone voor Leiewoningen type 1 [Categorie 1: WONEN] Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b>2.1.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: zie uiterste voorbouwlijn op het grafisch plan.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 3m aan de open zijde van de woning.</li> <li>- Op de perceelsgrens aan de gesloten zijde van de woning in geval van halfopen bebouwing.</li> </ul> </li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: op minimum 8m afstand.</li> </ul> <p><i>Volume</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> <li>• de grondoppervlakte is maximaal 150m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 150m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte.</li> </ul>	

<b>Zone voor Leiewoningen type 1 [Categorie 1: WONEN]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>Per hoofdgebouw kan ongeacht hun oppervlakte na de goedkeuring van het RUP één glazen tuinkamer van maximum 30m<sup>2</sup> aangebouwd worden aan de woning.</p> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Bijgebouw</u></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de Leieoever: op minimum 8m afstand.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 5m afstand.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul>	<p><i>Zie definitie 'Glazen tuinkamer'. Dit kan slechts één maal worden toegestaan na de goedkeuring van het RUP.</i></p>

Zone voor Leiewoningen type 1 [Categorie 1: WONEN] Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm;</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is 80m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin;</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> <li>◦ plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimum 3m,</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ op minimum 8m afstand</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li> <li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongegelegenheid dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> <li>• Ter hoogte van de overdruk 'toegang tot de percelen' is slechts één gemeenschappelijke oprit van maximaal 4m breed toegelaten.</li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p> <p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

## 2.2 Zone voor Leiewoningen type 2 [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor Leiewoningen type 2 [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.2.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p><b>2.2.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: zie uiterste voorbouwlijn aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: minimum 3m aan de open zijde van de woning.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: op minimum 8m afstand.</li> </ul>	

<b>Zone voor Leiewoningen type 2 [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Volume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> <li>de grondoppervlakte is maximaal 100m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 100m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte. Per hoofdgebouw kan ongeacht hun oppervlakte na de goedkeuring van het RUP één glazen tuinkamer van maximum 30m<sup>2</sup> aangebouwd aan de woning.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Bijgebouw</u></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p>	<p><i>Zie definitie 'Glazen tuinkamer'. Dit kan slechts één maal worden toegestaan na de goedkeuring van het RUP.</i></p>

<b>Zone voor Leiewoningen type 2 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn Meersstraat: op minimaal 5m.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de perceelsgrens aan de Leie: op minimaal 8m.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de overige perceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm;</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin;</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> <li>◦ plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimum 3m aan de open zijde van de woning,</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ op minimum 8m afstand</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p>

<b>Zone voor Leiewoningen type 2 [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li><li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongegelegenheid dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li><li>• Ter hoogte van de overdruk 'toegang tot de percelen' is slechts één gemeenschappelijke oprit van maximaal 4m breed toegelaten.</li></ul>	<i>Zie ook definitie voortuin</i>



## 2.3 Zone voor Leiewoningen type 3 [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor Leiewoningen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.3.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor twee halfopen bebouwingen of één open bebouwing bij samenvoeging van de twee percelen. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen.          Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p><b>2.3.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op minimum 80% van de bestaande grondoppervlakte van het hoofdgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 3m aan de open zijde van de woning.</li> <li>- Op de perceelsgrens aan de gesloten zijde van de woning.</li> </ul> </li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: op minimum 8m afstand.</li> </ul>	

<b>Zone voor Leiewoningen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Volume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> <li>de grondoppervlakte is maximaal de bestaande grondoppervlakte van het hoofdgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP. Per hoofdgebouw kan ongeacht hun oppervlakte na de goedkeuring van het RUP één glazen tuinkamer van maximum 30m<sup>2</sup> worden aangebouwd aan de woning.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Bijgebouw</u></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p>	<p><i>Zie definitie 'Glazen tuinkamer'. Dit kan slechts één maal worden toegestaan na de goedkeuring van het RUP.</i></p>

<b>Zone voor Leiewoningen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de Leieoever: op minimum 8m.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 5m ten opzichte van de <u>zonegrens</u>.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van de het volledige perceel binnen deze zone moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm;</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin;</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> <li>◦ plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimum 3m,</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p>

<b>Zone voor Leiewoningen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ op minimum 8m afstand</li> </ul> </li> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li> <li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongelegenheden dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> </ul>	<p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

## 2.4 Zone voor Leiewoningen type 4 [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor Leiewoningen type 4 [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.4.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Bestaande vergunde of vergund geachte koppelwoningen en bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP kunnen blijven bestaan. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p><b>2.4.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 10m.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 3m aan de open zijde van de woning.</li> <li>- Op de perceelsgrens aan de gesloten zijde van de woning in geval van halfopen bebouwing.</li> </ul> </li> </ul>	

<b>Zone voor Leiewoningen type 4 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: op minimum 20m afstand.</li> </ul> <p><u>Volume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> <li>de grondoppervlakte is maximaal 80m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 80m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte. Per hoofdgebouw kan ongeacht hun oppervlakte na de goedkeuring van het RUP één glazen tuinkamer van maximum 30m<sup>2</sup> aangebouwd worden aan de woning.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Bijgebouw</u></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p>	<p><i>Zie definitie 'Glazen tuinkamer'. Dit kan slechts één maal worden toegestaan na de goedkeuring van het RUP.</i></p>

<b>Zone voor Leiewoningen type 4 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de Leieoever: op minimum 8m.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens op minimum 5 meter.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm;</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin;</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> <li>◦ plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimum 3m,</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ op minimum 20m afstand</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de</li> </ul> </li></ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p> <p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

<b>Zone voor Leiewoningen type 4 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>bereikbaarheid van de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parkeren:</b> Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongegelegenheid dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> </ul> <p><b>2.4.3 Te schrappen VEN-gebied</b></p> <p>Ter hoogte van de overdruk 'te schrappen VEN-gebied' wordt het VEN-gebied opgeheven.</p> <p><b>2.4.4 Indicatieve aanduiding ontsluiting voetgangers – niet verhard</b></p> <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding aangeduid op het grafisch plan moet een doorgang worden voorzien voor voetgangers. De breedte van de doorgang is minimaal 2m breed. Het pad wordt niet verhard. De werkelijke as van de ontsluiting kan langs weerszijden van de indicatieve aanduiding op het plan 10m afwijken.</p> <p><b>2.4.5 Indicatieve aanduiding ontsluiting fietsers en voetgangers</b></p> <p>Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding ontsluiting fietsers en voetgangers' wordt er een verhard pad van maximaal 2m breed voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De werkelijke as van de ontsluiting kan langs weerszijden van de indicatieve aanduiding op het plan 10m afwijken.</p>	



## 2.5 Zone voor meersenwoningen [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor meersenwoningen [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.5.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen in groene omgeving. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p><b>2.5.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op minimum 80% van de bestaande grondoppervlakte van het hoofdgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de perceelsgrenzen: op minimum 3m.</li> </ul> <p><i>Volume</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak.</li> </ul>	

<b>Zone voor meersenwoningen [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°.</p> <p>Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de grondoppervlakte is maximaal de bestaande grondoppervlakte van het hoofdgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Uitzondering: waardevol patrimonium</u></p> <p>Voor de woning aangeduid als waardevol patrimonium (deelplan 5) kunnen enkel onderhouds-, instandhoudingswerken en renovatiewerken uitgevoerd worden. Uitbreiding is niet toegelaten. Enkel in geval van vernietiging door overmacht is herbouw mogelijk. In dit geval wordt het gebouw opnieuw opgericht volgens de architectuur, de oppervlakte en het volume van het oorspronkelijke gebouw.</p> <p><u>Bijgebouw</u></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p>	

<b>Zone voor meersenwoningen [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</li> <li>• Langs de zijden van het gebouw die grenzen aan de open ruimte wordt een groenscherm voorzien, bestaande uit inheemse struik- en heestersoorten.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup></li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm;</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup>;</li> <li>◦ de plaatsing gebeurt op minimaal 3m van de perceelsgrenzen en niet in de voortuin;</li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin;</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p> <p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

<b>Zone voor meersenwoningen [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li> <li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongegelegenheid dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> </ul> <p><b>2.5.3 Te schrappen VEN-gebied</b></p> <p>Ter hoogte van de overdruk 'te schrappen VEN-gebied' wordt het VEN-gebied opgeheven.</p>	

## 2.6 Zone voor wonen in de Leievallei [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor wonen in de Leievallei [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.6.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande, halfopen en gesloten woningen. Bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP kunnen blijven bestaan, nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p>Voor de woning aangeduid als 'waardevol patrimonium' is ook horeca als hoofd- of nevenfunctie toegelaten.</p> <p><b>2.6.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: op minimum 2m</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 3m aan de open zijde van de woning,</li> <li>- Op de perceelsgrens aan de gesloten zijde van de woning in geval van halfopen bebouwing;</li> </ul> </li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens en de Leieoever: op minimum 8m afstand</li> </ul>	

<b>Zone voor wonen in de Leievallei [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Volume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> <li>de grondoppervlakte is maximaal 150m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 150m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte. Per hoofdgebouw kan ongeacht hun oppervlakte na de goedkeuring van het RUP één glazen tuinkamer van maximum 30m<sup>2</sup> aangebouwd worden aan de woning.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Uitzondering: waardevol patrimonium</u></p> <p>Voor de woning aangeduid als waardevol patrimonium kunnen enkel onderhouds-, instandhoudingswerken en renovatiewerken uitgevoerd worden. Ook uitbreiding is mogelijk, voor maximaal 10% ten opzichte van het volume van het hoofdgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP en voor zover deze gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde. Bij uitbreiding dient een afstand van 8m ten opzichte van de Leieoever gerespecteerd te worden. Enkel in geval van vernietiging door overmacht is herbouw mogelijk. In dit geval wordt het gebouw opnieuw opgericht volgens de architectuur, de oppervlakte en het volume van het oorspronkelijke</p>	<p><i>Zie definitie 'Glazen tuinkamer'. Dit kan slechts één maal worden toegestaan na de goedkeuring van het RUP.</i></p>

<b>Zone voor wonen in de Leievallei [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>gebouw.</p> <p><b><u>Bijgebouw</u></b></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <p><b><u>Plaatsing</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de Leieoever: op minimum 8m.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 2m afstand.</li> <li>• Bij herbouw van een bestaand bijgebouw: op minimum 80% van de bestaande grondoppervlakte van het bijgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP.</li> </ul> <p><b><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 25% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</li> </ul>	

<b>Zone voor wonen in de Leievallei [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>o de maximale hoogte van opbouw is 80cm.</li> <li>o de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup>.</li> <li>o minimum 25% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin.</li> <li>o de maximale diepte is 2m.</li> <li>o plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>o plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o minimum 3m</li> </ul> </li> <li>o plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: <ul style="list-style-type: none"> <li>o op minimum 8m afstand</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li> <li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongegelegenheid dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> </ul>	<p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p> <p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>



## 2.7 Zone voor residentieel wonen type 1 [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor residentieel wonen type 1 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.7.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Bestaande vergunde of vergund geachte koppelwoningen en bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP kunnen blijven bestaan.</p> <p>Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen.          Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p><b>2.7.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: zie uiterste voorbouwlijn op het grafisch plan</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 4m aan de open zijde van de woning,</li> <li>- op de perceelsgrens aan de gesloten zijde van de woning in geval van halfopen bebouwing;</li> </ul> </li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en Leieoever: op minimum 8m afstand</li> </ul>	

<b>Zone voor residentieel wonen type 1 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Volume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de grondoppervlakte is maximaal 250m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 250m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte. In geval van koppelwoningen is de maximale grondoppervlakte per woning 200m<sup>2</sup>.</li> <li>de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><u>Uitzondering: waardevol patrimonium</u></p> <p>Voor de woning aangeduid als waardevol patrimonium kunnen enkel onderhouds-, instandhoudingswerken en renovatiewerken uitgevoerd worden. Ook uitbreiding is mogelijk, voor maximaal 10% ten opzichte van het volume van het hoofdgebouw op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP en voor zover deze gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde. Bij uitbreiding dient een afstand van 8m ten opzichte van de achterperceelsgrens en Leieoever en 10m ten opzichte van de rooilijn gerespecteerd te worden.</p>	

<b>Zone voor residentieel wonen type 1 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b><u>Bijgebouw</u></b></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <p><b><u>Plaatsing</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de Leieoever: op minimum 8m</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw</li> </ul> <p><b><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• Niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup></li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p>

<b>Zone voor residentieel wonen type 1 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>○ plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimum 4m</li> </ul> </li> <li>○ plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ op minimum 8m afstand</li> </ul> </li> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li> <li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongelegenheden dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> <li>• Ter hoogte van de 'overdruk natuurlijke oever' is bebouwing niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoever: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen. Binnen deze overdruk wordt ook ruimte gelaten voor het onderhoud van de beek.</li> </ul>	<p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

## 2.8 Zone voor residentieel wonen type 2 [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor residentieel wonen type 2 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.8.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Bestaande vergunde of vergund geachte koppelwoningen of bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen op het ogenblik van de goedkeuring van het RUP kunnen blijven bestaan.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen.          Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p><b>2.8.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Perceelsstructuur</u></b>          Percelen zijn enkel opsplitsbaar indien de huiskavels minimum 1700m<sup>2</sup> groot blijven.</p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><b><u>Plaatsing</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de rooilijn: zie uiterste voorbouwlijn op het grafisch plan</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 4m aan de open zijde van de woning, tenzij een uiterste bouwlijn aangeduid op het grafisch plan</li> </ul> </li> </ul>	

<b>Zone voor residentieel wonen type 2 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de perceelsgrens aan de gesloten zijde van de woning in geval van halfopen bebouwing;</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en Leieoever: op minimum 8m afstand, tenzij een uiterste bouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan</li> </ul> <p><u>Volume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de grondoppervlakte is maximaal 250m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 250m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte. In geval van koppelwoningen is de maximale grondoppervlakte per woning 175m<sup>2</sup>.</li> <li>• de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°. Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</li> </ul> <p><u>Materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><b><u>Bijgebouw</u></b></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie. Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p>	

<b>Zone voor residentieel wonen type 2 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan het bijgebouw op het buurperceel.</li>   <li>• Plaatsing ten opzichte van de Leieoever: op minimum 8m</li> <li>• Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens: op minimum 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup></li> <li>◦ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin</li> <li>◦ de maximale diepte is 2m.</li> <li>◦ plaatsing gebeurt niet in de voortuin;</li> <li>◦ plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimum 4m, tenzij een uiterste bouwlijn werd aangeduid op het grafische plan</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p> <p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

<b>Zone voor residentieel wonen type 2 [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>◦ plaatsing ten opzichte van de achterste perceelsgrens en de Leieoever:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ op minimum 8m afstand, tenzij een uiterste bouwlijn werd aangeduid op het grafische plan.</li></ul></li><li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li><li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongelegenheden dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li></ul>	



## 2.9 Zone voor residentieel wonen type 3 [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor residentieel wonen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.9.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.</p> <p>De hoofdfunctie is wonen.          Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie.</li> </ul> <p><b>2.9.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><i><u>Plaatsing</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen de overdruk 'perimeter bebouwing'.</li> </ul> <p><i><u>Volume</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de grondoppervlakte is maximaal 250m<sup>2</sup> per woning. Woningen groter dan 250m<sup>2</sup> kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke grondoppervlakte.</li> <li>• de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°.</li> </ul>	

<b>Zone voor residentieel wonen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</p> <p><u>Materialen</u>  Vrije keuze van materialen voor zover de continuïteit in het straatbeeld ermee wordt ondersteund of er positief mee contrasteert. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van aanpalende en/of omringende gebouwen.</p> <p><b><u>Bijgebouw</u></b></p> <p>Per woning kan er maximaal één bijgebouw opgericht worden voor woonondersteunende functies, onder meer autobergplaats, berging of tuinaccommodatie.  Qua materiaalgebruik en stijl is het bijgebouw in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <p><u>Plaatsing</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de overdruk 'perimeter bebouwing'.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte en maximale bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maximaal toegelaten kroonlijsthoogte: 2,5m.</li> <li>• Maximaal toegelaten nokhoogte: 4m.</li> </ul>	

<b>Zone voor residentieel wonen type 3 [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50% van het volledige perceel moet onverhard blijven en ingericht worden als tuin.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de maximale hoogte van opbouw is 80cm</li> <li>○ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup></li> <li>○ de plaatsing gebeurt op minimaal 4m van de perceelsgrenzen en niet in de voortuin</li> <li>○ minimum 50% van het perceel blijft onverhard en wordt ingericht als tuin</li> <li>○ de maximale diepte is 2m.</li> </ul> </li> <li>• Voortuinen: De voortuin kan enkel verhard worden in functie van een oprit en paden in functie van de bereikbaarheid van de woning.</li> <li>• Parkeren: Parkeerbehoefte moet opgevangen worden op het eigen perceel. Per woongelegenheden dient minstens 1 parkeerplaats voorzien te worden.</li> </ul>	<p><i>Deze regel zal enkel invloed hebben op kleinere percelen. Voor grotere percelen zal de terreinbezetting veel kleiner dan 50% zijn door de maximale bebouwingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Overdekte zwembaden worden beschouwd als bijgebouw.</i></p> <p><i>Zie ook definitie voortuin</i></p>

## 2.10 Zone voor residentieel wonen in kasteelpark [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor residentieel wonen in kasteelpark [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.10.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen. De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• diensten zonder loketfunctie</li> </ul> <p>De bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden voor woonondersteunende functies en als ondersteunende functie bij de hoofdfunctie binnen de zone voor residentieel wonen/kasteel.</p> <p><b>2.10.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw (aangeduid als 'waardevol patrimonium')</u></b> Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en uitbreiden zijn toegelaten. Herbouw is enkel toegelaten in geval van vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.</p> <p><i>Onderhouds- en instandhoudingswerken</i> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.</p> <p><i>Verbouwen</i> Het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de woning en met respect voor de erfgoedwaarde en</p>	<p><i>Onder woonondersteunende functies worden berging, garages, sportruimtes, hobbyruimtes, zwembad, kunstatelier, fitnessruimte,... voor privé-gebruik bedoeld.</i></p>

<b>Zone voor residentieel wonen in kasteelpark [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>erfgoedwaardekenmerken.</p> <p><u><i>Uitbreiden</i></u>  Het uitbreiden van het bestaand vergunde hoofdgebouw is toegestaan voor zover de volumevermeerdering maximum 10% inhoudt van het huidige (= ogenblik goedkeuring RUP) vergunde hoofdgebouw.  Uitbreiding is enkel mogelijk fysiek aansluitend op het bestaande hoofdgebouw.</p> <p><u><i>Herbouw in geval van vernieling of beschadiging buiten de wil van de eigenaar</i></u>  Het herbouwen van het bestaande vergunde hoofdgebouw gebeurt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat. Een volumevermeerdering van maximum 10% is toegelaten. Men gebruikt hierbij duurzame materialen die refereren naar het oorspronkelijke gebouw.</p> <p><u><i>Vormgeving en materialen</i></u>  De vormgeving alsook het materiaalgebruik van de uitbreiding of renovatie dienen afgestemd te worden op het oorspronkelijk gebouw. Dit kan zowel door gebruik van gelijkaardige materialen of vormgeving als door gebruik van positief contrasterende materialen of vormgeving. Werken aan de woning dienen te gebeuren met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <p><b>Hoofdgebouw ( niet aangeduid als 'waardevol patrimonium')</b>  Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden en herbouw is mogelijk voor deze gebouwen.</p> <p><u><i>Plaatsing</i></u>  Elk van de zones kan voor maximaal 80% bebouwd worden.</p> <p><u><i>Volume</i></u>  de kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak.</p>	

<b>Zone voor residentieel wonen in kasteelpark [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 50°.</p> <p>Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.</p> <p><u>Vormgeving en materialen</u></p> <p>Vrije keuze van materialen en vormgeving voor zover passend in de de natuurlijke kasteelparkomgeving. Dit kan door gebruik te maken van een traditionele vormgeving en materiaalgebruik, maar ook door vormgeving en materiaalgebruik die positief contrasteert binnen het historisch, natuurlijk kader.</p> <p>De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van de omgeving en omringende gebouwen.</p> <p><b><u>Bijgebouw</u></b></p> <p>Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken en verbouwen van de bestaande bijgebouwen zijn toegelaten. Herbouw is enkel toegelaten in geval van vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.</p> <p><u>Onderhouds- en instandhoudingswerken</u></p> <p>Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.</p> <p><u>Verbouwen</u></p> <p>Het verbouwen van het bestaande bijgebouw is toegestaan binnen het bestaande volume.</p> <p><u>Vormgeving en materiaalgebruik</u></p> <p>De vormgeving alsook het materiaalgebruik van het bijgebouw dient afgestemd te worden op het oorspronkelijke bijgebouw. Bovendien dienen ze geïntegreerd te worden in het landschappelijke en</p>	

<b>Zone voor residentieel wonen in kasteelpark [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <p><i><u>Herbouw in geval van vernieling of beschadiging buiten de wil van de eigenaar</u></i>  Het herbouwen van het bestaande vergunde bijgebouw gebeurt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat. Een volumevermeerdering van maximum 10% is toegelaten. Men gebruikt hierbij duurzame materialen die refereren naar het oorspronkelijke gebouw.</p> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de niet bebouwde perceelsdelen van deze zone worden ingericht als tuin. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten.</li> <li>• Verhardingen zijn toegelaten in functie van terrassen, parkeerplaatsen en toegangen, met respect voor de natuurlijke omgeving.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de maximale hoogte van opbouw is 20cm</li> <li>○ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup></li> <li>○ de vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik houdt rekening met de natuurlijke, historische omgeving</li> <li>○ de plaatsing is mogelijk tot op de zonegrens met een minimale afstand van 4m van de perceelsgrenzen.</li> <li>○ de maximale diepte is 2m.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze verhardingen en zwembaden hoeven niet binnen de 80% voorzien voor het hoofdgebouw te vallen.</i></p> <p><i>Het zwembad kan eventueel deels binnen de zone voor residentieel wonen en deel binnen de zone voor tuin worden aangelegd. De maximale oppervlakte van het zwembad blijft in totaal steeds 80m<sup>2</sup>.</i></p>

## 2.11 Zone voor residentieel wonen / kasteel [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor residentieel wonen / kasteel [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.11.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een alleenstaande woning, eventueel in combinatie met maximaal 8 gastenkamers of</li> <li>• meergezinswoning van 2 wooneenheden, eventueel in combinatie met maximaal 6 gastenkamers.</li> </ul> <p>of</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• meergezinswoning van 3 wooneenheden, eventueel in combinatie met maximaal 4 gastenkamers.</li> </ul> <p><b>2.11.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw (aangeduid als 'waardevol patrimonium')</u></b> Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en uitbreiden zijn toegelaten. Herbouw is enkel toegelaten in geval van vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.</p> <p><u>Onderhouds- en instandhoudingswerken</u> Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.</p> <p><u>Verbouwen</u> Het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de woning.</p>	<p><i>Onder woning met gastenkamers wordt verstaan: een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke (eengezins)woning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in deze woning. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden;</i></p>



<b>Zone voor residentieel wonen / kasteel [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u><i>Uitbreiden</i></u>  Het uitbreiden van het bestaande vergunde hoofdgebouw is enkel toegestaan in functie van de toegankelijkheid bij eventuele functiewijziging of indien noodzakelijk voor de verwezenlijking van de functie als gevolg van sectorale wetgeving.  Uitbreiding is enkel mogelijk fysiek aansluitend op het bestaande hoofdgebouw.</p> <p>Uitbreiden met het oog op het herstel van historische elementen is steeds toegelaten.</p> <p><u><i>Herbouw in geval van vernieling of beschadiging buiten de wil van de eigenaar</i></u>  Het herbouwen van het bestaande vergunde hoofdgebouw gebeurt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat. Men gebruikt hierbij duurzame materialen die refereren naar het oorspronkelijke gebouw.</p> <p><u><i>Vormgeving en materialen</i></u>  De vormgeving alsook het materiaalgebruik van de uitbreiding of renovatie dienen afgestemd te worden op het oorspronkelijk gebouw. Dit kan zowel door gebruik van gelijkaardige materialen of vormgeving als door gebruik van positief contrasterende materialen of vormgeving. Werken aan de woning dienen te gebeuren met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <p><b><u>Bijgebouw</u></b>  Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld het voorzien van een liftkoker/trappenhal is toegelaten als uitbreiding</i></p> <p><i>Een voorbeeld van herstel van historische elementen zijn bijvoorbeeld vroeger aanwezige dakkapellen.</i></p>

<b>Zone voor residentieel wonen / kasteel [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de niet bebouwde perceelsdelen van deze zone worden ingericht volgens de voorschriften van zone 13. Hierbij wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten. Het gebruik van niet-inheems beplanting is toegestaan indien kan aangetoond worden dat de soort historisch behoorde tot het park.</li> <li>• Verhardingen zijn toegelaten in functie van terrassen, parkeerplaatsen en toegangen, met respect voor de natuurlijke omgeving.</li> </ul>	

## 2.12 Zone voor reconversieproject [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor reconversieproject [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.12.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor een reconversieproject in functie wonen.</p> <p>Binnen de 'overdruk wonen' kan een meergezinswoning van maximum 12 wooneenheden worden voorzien. Buiten deze overdruk kunnen woonondersteunende functies voor privégebruik worden voorzien.</p> <p>Indien de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen een termijn van tien jaar te rekenen na publicatie van het RUP in het Staatsblad dan zijn de voorschriften van zone 2.16 van toepassing voor het volledige deelplan 2. Deze termijn wordt geschorst indien de een stedenbouwkundige vergunning ingevolge een beroepsprocedure niet uitvoerbaar is.</p> <p><b>2.12.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><b><u>Bebouwing</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Overdruk verplicht af te breken gebouw</u> De gebouwen binnen deze overdruk dienen verplicht afgebroken te worden bij reconversie naar wonen.</li> <li>• <u>Overdruk verplicht te behouden gebouw</u> De gebouwenconstructie binnen deze overdruk kan enkel gerenoveerd worden in functie van de bestemming meergezinswoning. Herbouw is niet mogelijk. Het verbouwen van de constructie gebeurt door middel van een kwalitatieve architectuur die</li> </ul>	<p><i>Onder woonondersteunende functies worden berging, garages, sportruimtes, hobbyruimtes, zwembad, kunstatelier, fitnessruimte,... voor privé-gebruik bedoeld.</i></p> <p><i>De schorsingstermijn komt dan overeen met de termijn van de beroepsprocedure.</i></p>

<b>Zone voor reconversieproject [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>respect heeft voor de elementen met erfgoedwaarde. Men maakt gebruik van duurzame materialen die refereren naar het industriële karakter van het gebouw. Uitbreiding buiten de overdruk is niet toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Overdruk te behouden schoorsteen</u> De schoorsteen aangeduid met een ster dient behouden te blijven. Enkel renovatie in de oorspronkelijke staat is toegestaan.</li> <li>• <u>Overige bestaande bebouwing</u> De overige bestaande bebouwing kan gesloopt worden of gerenoveerd worden in functie van woonondersteunende functies of in functie van bergruimte voor materieel in functie van het onderhoud van het meersengebied. Er dienen minimum 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden te worden voorzien binnen de bestaande bebouwing.</li> </ul> <p>Alle werken dienen te gebeuren met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Nieuwe bijgebouwen</u> Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p><b><u>Niet-bebouwde perceelsdelen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 60% van het perceel moet onverhard blijven.</li> <li>• Het gehele deelplan (zone 12 en 16) dient in zijn geheel ontworpen te worden, met respect voor</li> </ul>	<p><i>Onder woonondersteunende functies worden berging, garages, sportruimtes, hobbyruimtes, zwembad, kunstatelier, fitnessruimte,... voor privé-gebruik bedoeld.</i></p>

<b>Zone voor reconversieproject [Categorie 1: Wonen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>de natuurlijke omgeving. Het globale inrichtingsplan wordt informatief bij de vergunningsaanvraag gevoegd die de realisatie van de gehele zone beoogt.</p> <p>Het globaal inrichtingsplan geeft toelichting bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de relatie tussen het gebouw met woonfunctie en de gebouwen met woonondersteunende functies,</li> <li>o de interne ontsluiting en het parkeren,</li> <li>o de implementatie van het recreatief medegebruik in zone 16,</li> <li>o het natuurinrichtingsplan voor zone 16, in dit geval geïntegreerd in het globaal inrichtingsplan.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt enkel gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten.</li> <li>• Parkeren: Parkeerplaatsen kunnen niet voorzien worden buiten de gebouwenstructuur. Per woongelegenheid dienen minimum 3 parkeerplaatsen te worden voorzien binnen de gebouwenstructuur</li> <li>• Eén gemeenschappelijk, niet-overdekte zwembaden is toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>o de maximale hoogte van opbouw is 20cm;</li> <li>o de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup>;</li> <li>o de vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik houdt rekening met de natuurlijke, historische omgeving;</li> <li>o de plaatsing gebeurt op minimaal 4m van de perceelsgrenzen;</li> <li>o de maximale diepte is 2m.</li> </ul> </li> <li>• Langs de Leie kan een houten steiger van maximum 50m<sup>2</sup> worden aangelegd.</li> </ul>	<p><i>Voor de aanleg van steigers is steeds een afzonderlijke vergunning nodig vanwege WenZ.</i></p>

## 2.13 Zone voor tuin [Categorie 1: Wonen]

<b>Zone voor tuin [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.13.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor groenaanleg in functie van tuinen.</p> <p><b>2.13.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone wordt aangelegd met groenvoorzieningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten.</li> <li>• Voor deelplan 3 kan 10% verhard worden in functie paden, terrassen niet-overdekte zwembaden en parkeerplaatsen. Verhardingen (exclusief toegangspaden) mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Een goede groene inbuffering door middel van inheemse bomen, struiken en planten is dus vereist.</li> <li>• Voor deelplan 6 kan 20 % van de onbebouwde zone verhard worden in van functie paden, terrassen, niet- overdekte zwembaden en parkeerplaatsen. Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten. Het gebruik van niet-inheems beplanting is toegestaan indien kan aangetoond worden dat de soort historisch behoorde tot het park.</li> <li>• niet-overdekte zwembaden voldoen aan de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de maximale hoogte van opbouw is 80cm</li> <li>◦ de maximale oppervlakte is van 80m<sup>2</sup></li> <li>◦ de plaatsing is mogelijk tot op de zonegrens met een minimale afstand van 4m van de perceelsgrenzen</li> </ul> specifiek voor deelplan 6: </li> </ul>	<p><i>Specifiek voor deelplan 6: Het zwembad kan eventueel deels binnen de zone voor residentieel wonen en deel binnen de zone voor tuin worden aangelegd. De maximale oppervlakte van het zwembad blijft in totaal steeds 80m<sup>2</sup>.</i></p>

<b>Zone voor tuin [Categorie 1: Wonen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>o de maximale hoogte van opbouw is 20cm</li></ul> de vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik houdt rekening met de natuurlijke, historische omgeving  <u>Indicatieve aanduiding toegang</u> Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding toegang' in deelplan 6, worden de toegangen naar de verschillende woonegelegenheden binnen het deelplan en naar Otegemsham georganiseerd.	

## 2.14 Zone voor natuur aansluitend op het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur]

<b>Zone voor natuur aansluitend op het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.14.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p><b>2.14.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>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, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Op basis van een natuurinrichtingsplan dat informatief bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd, kunnen vergunningen worden verleend.</p> <p>Een natuurinrichtingsplan beschrijft de maatregelen die zullen genomen worden om de natuurwaarden te herstellen en te ontwikkelen, evenals het beheer dat gevoerd zal worden om de biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteiten te bevorderen.</p>	<p><i>Dit gebied is geen onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk, maar sluit er wel op aan. Het is de bedoeling om gelijkaardige voorschriften te voorzien voor deze gebieden als voor de gebieden gelegen in het VEN.</i></p> <p><i>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 de Vlaamse overheid:  <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>



<b>Zone voor natuur aansluitend op het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Indicatieve aanduiding ontsluiting fietsers en voetgangers</u></p> <p>Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding ontsluiting fietsers en voetgangers' in deelplan 3 wordt er een verhard pad van maximaal 2m breed voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</p> <p>De werkelijke as van de ontsluiting kan langs weerszijden van de indicatieve aanduiding op het plan 10m afwijken.</p>	<p><i>Dit natuurinrichtingsplan kan ook door de gemeente worden opgemaakt.</i></p>

## 2.15 Zone voor natuur binnen het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur]

<b>Zone voor natuur binnen het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.15.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p><b>2.15.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>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, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Op basis van een natuurinrichtingsplan dat informatief bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd, kunnen vergunningen worden verleend.</p> <p>Een natuurinrichtingsplan beschrijft de maatregelen die zullen genomen worden om de natuurwaarden te herstellen en te ontwikkelen, evenals het beheer dat gevoerd zal worden om de biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteiten te bevorderen.</p>	<p><i>Dit gebied is onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk.</i></p> <p><i>Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur in ontwikkeling zijn van toepassing in dit gebied.</i></p> <p><i>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurinrichtingsplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurinrichtingsplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>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</i></p>

<b>Zone voor natuur binnen het VEN [Categorie 7: Reservaat en natuur] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><u>Indicatieve aanduiding ontsluiting</u> Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding ontsluiting' in deelplan 3 en deelplan 4 is slechts één gemeenschappelijke toerit van maximaal 4m breed toegelaten. De werkelijke as van de ontsluiting kan langs weerszijden van de indicatieve aanduiding op het plan 10m afwijken.</p> <p><u>Indicatieve aanduiding ontsluiting fietsers en voetgangers</u> Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding ontsluiting fietsers en voetgangers' in deelplan 4 wordt er een verhard pad van maximaal 2m breed voorzien. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De werkelijke as van de ontsluiting kan langs weerszijden van de indicatieve aanduiding op het plan 10m afwijken.</p> <p><u>Indicatieve aanduiding ontsluiting voetgangers – niet verhard</u> Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding ontsluiting voetgangers – niet verhard' in deelplan 4 wordt er een niet-verhard pad van maximaal 2m breed voorzien. De werkelijke as van de ontsluiting kan langs weerszijden van de indicatieve aanduiding op het plan 10m afwijken.</p> <p><u>Overdruk natuurlijke oever</u> Ter hoogte van de 'overdruk natuurlijke oever' is verharding niet toegelaten en wordt ruimte voorzien voor de natuurlijke inrichting van de beekoever: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen. Binnen deze overdruk wordt ook ruimte gelaten voor het onderhoud van de beek.</p>	<p>departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p> <p><i>Dit natuurinrichtingsplan kan ook door de gemeente worden opgemaakt.</i></p>

## 2.16 Zone voor natuur aansluitend op het VEN – recreatief medegebruik [Categorie 6: Overig groen]

Zone voor natuur aansluitend op het VEN – recreatief medegebruik [Categorie 6: Overig groen] <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.16.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos, met een parkkarakter. Zacht recreatief medegebruik is een nevenschikte functie.</p> <p><b>2.16.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden met parkkarakter zijn toegelaten.</p> <p>Langs de Leie wordt streekeigen oeverbeplanting voorzien. Dit mag de normale exploitatie en onderhoud van de Leie niet hinderen.</p> <p>De zone heeft een bouwvrij karakter. Enkel constructies in natuurlijke materialen zoals hout zijn toegelaten in functie van het recreatief medegebruik. Langs de Leie kan een houten steiger van maximum 20m<sup>2</sup> worden aangelegd voor het aanmeren van plezierboten.</p> <p>Maximaal 10% van de zone kan verhard worden in functie van paden.</p> <p>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, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Onder zacht recreatief medegebruik wordt zachte recreatie verstaan zoals fietsen en wandelen, picknicken, aanmeren, joggen,...</i></p> <p><i>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 de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>

<b>Zone voor natuur aansluitend op het VEN – recreatief medegebruik [Categorie 6: Overig groen]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p>Op basis van een natuurinrichtingsplan dat informatief bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd, kunnen vergunningen worden verleend.  Een natuurinrichtingsplan beschrijft de maatregelen die zullen genomen worden om de natuurwaarden te herstellen en te ontwikkelen, evenals het beheer dat gevoerd zal worden om de biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteiten te bevorderen.</p> <p><u>Overdruk verplicht af te breken gebouw</u>  De gebouwen binnen deze overdruk dienen verplicht afgebroken te worden bij de realisatie van zone 2.12 (reconversieproject).</p> <p><u>Overdruk te behouden bezinkingsbekken</u>  Het bezinkingsbekken aangeduid met een ster dient behouden te blijven. Enkel renovatie in de oorspronkelijke staat is toegestaan.</p> <p><u>Overdruk groenbuffer</u>  Binnen de overdruk groenbuffer wordt een visueel afsluitend groenscherm in inheemse planten, struiken en/of bomen voorzien.</p>	

## 2.17 Zone voor kasteelpark [Categorie 6: overig groen]

<b>Zone voor kasteelpark [Categorie 6: overig groen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.17.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het kasteelpark.</p> <p><b>2.17.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het kasteelpark zijn toegelaten. Langs de Leie wordt streekeigen oeverbeplanting voorzien. Dit mag de normale exploitatie en onderhoud van de Leie niet hinderen.</p> <p>De botanische waarde van het kasteelpark wordt behouden. Bij het afsterven van een boom wordt deze vervangen door een boom van dezelfde soort.</p> <p>De zone heeft een bouwrij karakter.</p> <p>Ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding toegang' worden de toegangen naar de verschillende woongelegenheden binnen het deelplan en naar Otegemsham georganiseerd. De historische dreef ter hoogte van deze aanduiding blijft behouden in haar oorspronkelijke toestand. Een tweede toegang is voorzien tot het kasteelpark, vanaf waar de bestaande oprit richting kasteel behouden wordt.</p> <p>De verharding binnen deze zone wordt beperkt tot de noodzakelijke verharding in functie van de toegangen en opritten. De verharding wordt voorzien in losse, waterdoorlatende materialen, met respect voor het natuurlijk karakter van de omgeving en met respect voor het historische karakter van de dreef en de oprit.</p>	<p><i>Als waardevolle historische elementen van het kasteelpark worden onder meer beschouwd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>smeedijzeren hek tussen bakstenen pijlers</i></li> <li>• <i>historische moestuinmuur en serre horende bij het kasteel</i></li> <li>• <i>historische dreef</i></li> </ul> <p><i>Deze lijst is niet limitatief.</i></p>

<b>Zone voor kasteelpark [Categorie 6: overig groen] Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Langs de Leie kan per wooneenheid, gelegen binnen deelplan 6, één houten steiger van maximum 20m<sup>2</sup> worden aangelegd voor het aanmeren van plezierboten.</li></ul>	<p><i>Voor de aanleg van steigers is steeds een afzonderlijke vergunning nodig vanwege WenZ.</i></p>

## 2.18 Zone voor lokale weg [Categorie 8: lijninfrastructuur]

<b>Zone voor lokale weg [Categorie 8: lijninfrastructuur]</b> <b>Verordenende voorschriften</b>	<b>Toelichting</b>
<p><b>2.18.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor een ontsluitingsweg.</p> <p><b>2.18.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>De ontsluitingswegen worden ingericht als woonstraten, waarbij de verblijfsfunctie primeert. De inrichting volgt de onderstaande principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdzakelijk gemengd verkeer.</li> <li>• Inrichting als verblijfsruimte.</li> </ul>	