

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen' (Lendeledede)

Goedkeuringsbeslissing met ref. :
7/DRUM/2007-266-BD, Brugge, 25 oktober 2007

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift

Namens de deputatie
Stephaan Barbery
Adjunct – adviseur
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

wordt uitgesloten van goedkeuring

Lendeledede

Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2-1. zonevreemde woningen



oktober 2007, **Besluit**

8 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften (cfr. art. 38 § 1.2.)

De toelichting bij de voorschriften dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften als richtinggevende interpretatie van de voorschriften te worden gelezen.

Begrippen

Voor de toepassing van onderstaande stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

- Bruto bouwvolume: het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.
- Herbouwen op dezelfde plaats: hiermee wordt bedoeld dat het nieuw gebouw op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen moet worden opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen.
- Instandhoudings- en onderhoudswerken: onder instandhoudings- en onderhoudswerken, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals het totaal vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen of herbouwen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.
- Nevenbestemming of nevenfunctie: de bestemming die kan gerealiseerd worden tegelijk met de hoofdbestemming, maar als ondergeschikte functie van de hoofdbestemming. De nevenbestemming kan niet aanwezig zijn zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming.
- Verbouwen: onder verbouwen – in tegenstelling tot herbouwen – wordt verstaan een functionele vernieuwbouw van een bestaand gebouw met behoud van de kern van het gebouw. Werken waarbij 3/4 van de bestaande buitenmuren gesloopt worden kunnen niet als verbouwingswerken worden aanzien.
- Verkrot: woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een woning die nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Indien de gemeente een woning als verkrot beschouwt, dient dit gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.
- Vergunde of vergund geachte constructie: ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is vóór 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...) ofwel kan worden aangetoond dat de constructie opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962. De beoordeling of een bestaande constructie vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie.
- Vergunde of vergund geachte functiewijziging: ofwel kan worden aangetoond dat functiewijziging gebeurd is met een geldige stedenbouwkundige vergunning, ofwel kan er worden aangetoond dat de nieuwe functie reeds wordt uitgeoefend voor de publicatie op 30/08/1984 van het Besluit van de Vlaamse regering houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen. De beoordeling of een bestaande functie vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die constructie.

8.1 Artikel 1: Algemene voorschriften

8.1.1 Ruimtelijke kwaliteit

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Er dient ten alle tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.</p> <p>Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn slechts toegelaten op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt, ▪ de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting van de landbouwbedrijfsvoering betekent.

8.1.2 Constructies voor nutsvoorzieningen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Constructies voor openbaar nut, openbare wegen, paden voor recreatief verkeer, kleinschalige waterzuiveringsinstallaties kunnen overal worden toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Bij de inplanting moet rekening worden gehouden met landschappelijke integratie.</p>	<p>Oprichten van constructies en/of gebouwen voor openbaar nut en werken van openbaar nut kunnen in alle zones worden toegelaten. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend beoordeeld worden naar de landschappelijke impact en integratie in de omgeving.</p> <p>Werken i.f.v. waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.</p>

8.1.3 Integratie in de omgeving

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen te worden gerespecteerd. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving.</p> <p>Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkapellen, ... mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande woning.</p>	<p>Indien het bestaande bouwvolume een typische verschijningsvorm of architecturaal karakter vertoont, die de landschappelijke waarde van de open ruimte versterkt, moeten de werken gebeuren in respect met het karakter en de verschijningsvorm.</p> <p>Werken aan constructies met een typische verschijningsvorm of architecturaal karakter moeten gebeuren in respect met dat karakter en verschijningsvorm.</p> <p>Dit kan betekenen dat de mogelijkheden voor verbouwen, herbouwen en uitbreiden beperkt kunnen worden.</p>
<p>Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, bouwhoogte, bouwdiepte ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het open landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar (geen blinkende, fel zonweerskaatsende materialen). Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet contrasterend mogen zijn t.o.v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.</p>	<p>De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich volledig te integreren in de omgeving.</p>

8.1.4 Inplanting

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Langsheen de N36 moet de rooilijn en een achteruitbouwstrook van 8 meter gerespecteerd worden.	<p>Onverminderd de bepalingen van artikel 100 § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kunnen nieuwe woningen of gebouwen voor commerciële, ambachtelijke of industriële activiteiten enkel worden opgericht:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ als daardoor de ligging ten opzichte van de uitgeruste weg van bestaande vergunde gebouwen in de omgeving niet in het gedrang komt,▪ op voldoende afstand van de woningen of gebouwen voor commerciële, ambachtelijke of industriële activiteiten in de omgeving zodat de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw over voldoende privacy zouden kunnen beschikken; de minimale afstand tussen twee vrijstaande gevels is gelijk aan 6 m,▪ rekening houdend met de bestaande rooilijnen en achteruitbouwstroken.

8.2 Artikel 2: Verspreide zonevreemde woningen – deelgebied noord

8.2.1 Perimeter-RUP

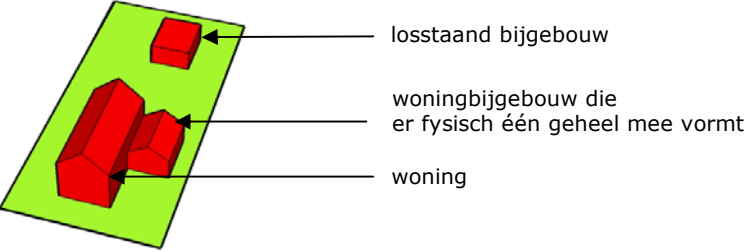
Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft enkel betrekking op de zonevreemde woningen (met eventuele bijgebouwen) in het plangebouw, en laat voor het overige de algemene bestemming van het gebied ongemoeid.</p> <p>Daarom wordt hier, conform artikel 201 DRO zoals gewijzigd bij decreet van 21/11/2003, verduidelijkt hoe de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden samen gelezen met de voorschriften van het gewestplan of een vroeger of zelfs later tot stand gekomen gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>In de hypothese van een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan blijven de voorschriften van het gemeentelijk plan weliswaar slechts gelden indien ze niet strijdig zijn met de voorschriften van het gewestelijk of provinciaal plan en er derhalve door opgeheven worden.</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan regelt ook het statuut van gebouwen die op een later tijdstip dan het van kracht worden van dit plan, op grond van de relevante decretale bepalingen een residentiële functie verkrijgen (of een functie als woningbijgebouw). In dergelijke gevallen is derhalve de functiewijziging gebaseerd op de decretale bepalingen en wordt de eventueel ermee gepaard gaande herbouwing, verbouwing of uitbreiding beheerst door de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de herbouwing, verbouwing of uitbreiding gelden in dit geval de decretale bepalingen, die als uitzondering bedoeld zijn op de algemene gewestplanbestemming, niet meer.</p> <p>De detailplannen met bestemmingswijziging betreffen de plannen voor de zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot landelijk woongebied en zonevreemde woningen met het oog op herbestemming op woongebied.</p>	<p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de bestaande algemene bestemmingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, op het ogenblik van de vaststelling van dit plan onverminderd van toepassing met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit plan detailplannen met bestemmingswijziging worden opgemaakt.</p>

8.2.2 Nevenfuncties

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met kamers voor logiesverstrekking worden de accommodaties bedoeld met maximaal 4 kamers en/of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. Het aanbieden van maaltijden kan, maar enkel als het gekoppeld is aan het verblijf.</p> <p>Dergelijke functies mogen geen noemenswaardige veranderingen en dynamiek teweegbrengen binnen de agrarische ruimte. Toetsingscriteria zijn o.m.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de hinder naar de omgeving (visueel, geur, lawaai), ▪ substantiële vermeerdering van de verkeersintensiteit. 	<p>Samen met de woonfunctie zijn een aantal nevenfuncties toegelaten binnen de toegelaten volume- en oppervlaktebepalingen van de hoofd- en bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening met een maximale oppervlakte van 100 m², ▪ kamers voor logiesverstrekking voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft; elke vorm van restaurant of café is uitgesloten. <p>Deze nevenfuncties moeten voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de nevenfuncties zijn ondergeschikt aan de woonfunctie, ▪ de nevenfunctie brengt het nieuwe gebruik de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang, ▪ de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd, ▪ voor de nevenfunctie van logiesverstrekking voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft wordt de aanvraag voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

8.2.3 Bouwvoorschriften

8.2.3.1 Woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>losstaand bijgebouw</p> <p>woningbijgebouw die er fysisch één geheel mee vormt</p> <p>woning</p>	<p>Voor de woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen zijn volgende werken vergunbaar op voorwaarde dat:</p> <p>(1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen) en,</p> <p>(2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft,</p> <p>(3) het aantal woonegelegenheden niet vermeerdert,</p> <p>(4) indien een woning gelegen is in een "niet-rioleerbaar gebied", wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instandhoudings- en onderhoudswerken. ▪ Het afbreken. ▪ Het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. ▪ Herbouwen op dezelfde plaats van het bestaande bouwvolume. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt. ▪ Het herbouwen op een gewijzigde plaats van het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt. ▪ Het uitbreiden van het bestaande bouwvolume; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1.000 m³. Deze uitbreiding mag bovendien een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden. ▪ Het samenvoegen van meerdere woonegelegenheden tot één woonelegenheden binnen het bestaande bouwvolume. ▪ Het gebruik wijzigen in een gebruik dat overeenstemt met de algemene bestemming van het gebied. ▪ Een combinatie van bovenstaande mogelijkheden.

8.2.3.2 Bestaande losstaande bijgebouwen

	<p>Voor de <u>bestaande</u> losstaande bijgebouwen zijn volgende werken vergunbaar op voorwaarde dat deze niet verkrot zijn en bovendien behoorlijk vergund of vergund geacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het afbreken, behouden en instandhouden, verbouwen en herbouwen op dezelfde plaats van het gebouw op voorwaarde dat dit gebeurt binnen het bestaande volume. ▪ Het herbouwen van het bestaande bouwvolume op een gewijzigde plaats op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen.
--	---

8.2.4 Inrichtingsvoorschriften

8.2.4.1 Oprit

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Naar ieder woning kan er een verharde oprit vanaf de openbare weg tot de woning worden aangelegd.</p> <p>De breedte van dergelijke oprit bedraagt maximaal 3 meter. Verharding mag geen negatieve invloed op de waterhuishouding hebben en dient zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.</p> <p>Langs de N36 mogen in de zone van de achteruitbouw enkel onverharde materialen gebruikt worden met uitzondering van de in- en uitrit.</p>

8.2.4.2 Verharding

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximum 100 m² van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden voor stalplaats, terras, voetpaden.</p> <p>De verhardingen moeten gelegen zijn binnen de 30 meter van de bestaande woning.</p> <p>De rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg ofwel opnieuw een agrarische functie krijgen.</p> <p>Langs de N36 mogen in de zone van de achteruitbouw enkel onverharde materialen gebruikt worden met uitzondering van de in- en uitrit.</p>

8.2.4.3 Voorzieningen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De plaatsing van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie of brandstoftank voor huishoudelijk gebruik is mogelijk.</p>

8.2.4.4 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Aanzienlijke terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn en op voorwaarde dat dit de waterhuishouding niet negatief beïnvloedt.</p>

8.2.4.5 Kleine werken

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor het plaatsen van de kleine bouwwerken behorend tot de normale tuinuitrusting zijn de algemene voorwaarden en interpretaties zoals opgenomen in de uitvoeringsbesluiten omtrent de vrijstelling van advies van de gemachtigde ambtenaar en/of medewerking van architect voor kleine werken en omtrent de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, richtinggevend.</p> <p>Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt o.m. verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none">o schuilhok voor dieren, tuinberging, serre	<p>Nieuwe, kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn op het perceel, waarop een bestaande, behoorlijk vergunde en niet-verkrotte woning staat, vergunbaar, mits:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ deze op een ruimtelijk verantwoorde manier, zoveel mogelijk gesitueerd nabij de bestaande bebouwing en geïntegreerd, worden ingeplant,▪ voor zover ze gebeuren in functie van de inrichting van een huiskavel behorend bij een permanente woongelegenheid,▪ en geen betekenisvolle aantasting van de landbouwstructuur betekenen.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> o siervijvers met aanhorigheden, rotstuintjes o afsluitingen en tuinmuurtjes o speeltoestellen o tuinornamenten (brievbus, pergola, barbecue, ...) <p>Deze constructies moeten ingeplant worden in de onmiddellijke omgeving van de woning (circa 30 m) en landschappelijk geïntegreerd worden. Nieuwe constructies ingeplant temidden van het open landschap zijn niet toegelaten.</p>	

8.2.4.6 Afsluiting

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Huiskavels die palen aan het open landschap kunnen enkel afgesloten worden met een levende afsluiting, een begroeide draad, houtwallen e.d. In functie van de openheid van het landschap is een gesloten afsluiting (bv. houtpanelen, muur) niet mogelijk.</p>

8.2.4.7 Zwembad

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De aanleg van een maximaal 1 zwembad uitsluitend voor privé-gebruik is toegelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ max 60 m², ▪ binnen de 30 meter van het woongebouw.

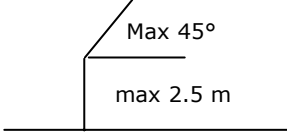
8.2.5 Woonkorrels (in overdruk)

Zie detailplannen

8.2.5.1 Voorwerp

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Het gebied aangeduid met overdruk maakt deel uit van een woonkorrel. In het in overdruk aangeduid gebied gelden onderstaande bijkomende bepalingen:

8.2.5.2 Nieuwe losstaande bijgebouwen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor het plaatsen van de kleine bouwwerken behorend tot de normale tuinuitrusting zijn de algemene voorwaarden en interpretaties zoals opgenomen in de uitvoeringsbesluiten omtrent de vrijstelling van advies van de gemachtigde ambtenaar en/of medewerking van architect voor kleine werken en omtrent de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, richtinggevend.</p> <p>Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt o.m. verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none">o schuilhok voor dieren, tuinberging, serreo siervijvers met aanhorigheden, rotstuintjeso afsluitingen en tuinmuurtjeso speeltoestelleno tuinornamenten (brievenbus, pergola, barbecue, ...) <p>Deze constructies moeten worden ingeplant in de onmiddellijke omgeving van de woning (circa 30 m) en landschappelijk geïntegreerd worden. Nieuwe constructies ingeplant temidden van het open landschap zijn niet toegelaten.</p>	<p>Er kunnen <u>nieuwe</u> losstaande bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Er is geen bestaand losstaand bijgebouw.▪ Het gaat om kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting▪ Het volume van het losstaand bijgebouw wordt gerekend binnen het maximale bruto volume van 1.000 m³ van het woninggebouw en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.▪ Een maximum oppervlakte van: 10 m².▪ De losstaande constructie moet opgericht worden binnen volgend gabariet.  <ul style="list-style-type: none">▪ De afstand tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal: 30 m.▪ De typologie en het karakter moet aansluiten bij het hoofdvolume.▪ Afstand tot de perceelsgrens: hetzij op minimum 2 meter van de perceelsgrens; hetzij op de perceelsgrens tussen twee bebouwde percelen op voorwaarde dat het bijgebouw in onderhoudsvrije materialen wordt opgericht. Van deze bepalingen kan afgeweken worden mits onderling akkoord met de buur. <p>De losstaande bijgebouwen kunnen gebruikt worden als bijgebouw voor zowel de woonfunctie als voor de toegelaten nevenfuncties. Zonevreemde activiteiten (handel, horeca, bedrijvigheid) zijn niet toegelaten in deze bijgebouwen.</p>

8.2.5.3 Herbouwen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Het herbouwen van de woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, kan steeds binnen het bestaande bouwvolume.

8.2.5.4 Uitbreiden

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Het uitbreiden van de woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, kan steeds tot 1.000 m ³ .

8.2.5.5 Wachtgevel

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Een wachtgevel is een gevel gelegen op de perceelsgrens, waartegen kan worden aangebouwd voor een nieuw gebouw.	Een bestaande woning met een wachtgevel kan verbouwd worden om een wachtgevel af te werken. Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de aangrenzende onbebouwde percelen.

8.3 Artikel 3: Verspreide zonevrije woningen – deelgebied zuid

8.3.1 Perimeter-RUP

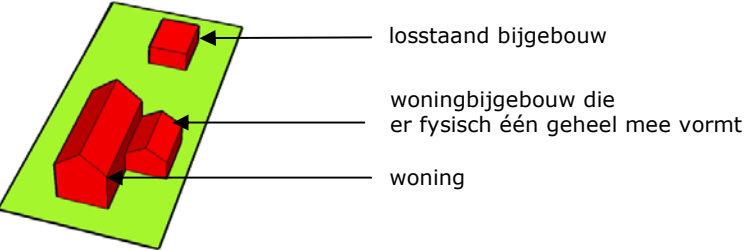
Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft enkel betrekking op de zonevrije woningen (met eventuele bijgebouwen) in het plangebied, en laat voor het overige de algemene bestemming van het gebied ongewijzigd.</p> <p>Daarom wordt hier, conform artikel 201 DRO zoals gewijzigd bij decreet van 21/11/2003, verduidelijkt hoe de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden samen gelezen met de voorschriften van het gewestplan of een vroeger of zelfs later tot stand gekomen gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>In de hypothese van een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan blijven de voorschriften van het gemeentelijk plan weliswaar slechts gelden indien ze niet strijdig zijn met de voorschriften van het gewestelijk of provinciaal plan en er derhalve door worden opgeheven.</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan regelt ook het statuut van gebouwen die op een later tijdstip dan het van kracht worden van dit plan, op grond van de relevante decretale bepalingen een residentiële functie verkrijgen (of een functie als woningbijgebouw). In dergelijke gevallen is derhalve de functiewijziging gebaseerd op de decretale bepalingen en wordt de eventueel ermee gepaard gaande herbouwing, verbouwing of uitbreiding beheerst door de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de herbouwing, verbouwing of uitbreiding gelden in dit geval de decretale bepalingen, die als uitzondering bedoeld zijn op de algemene gewestplanbestemming, niet meer.</p> <p>De detailplannen met bestemmingswijziging betreffen de plannen voor de zonevrije woningen met oog op herbestemming tot landelijk woongebied en zonevrije woningen met het oog op herbestemming op woongebied.</p>	<p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de bestaande algemene bestemmingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, op het ogenblik van de vaststelling van dit plan onverminderd van toepassing met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit plan detailplannen met bestemmingswijziging worden opgemaakt.</p>

8.3.2 Nevenfuncties

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Kamers voor logiesverstrekking worden de accommodaties bedoeld met max. 4 kamers en/of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. Het aanbieden van maaltijden kan, maar enkel als het gekoppeld is aan het verblijf.</p> <p>Dergelijke functies mogen geen noemenswaardige veranderingen en dynamiek teweegbrengen binnen de agrarische ruimte. Toetsingscriteria zijn o.m.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De hinder naar de omgeving (visueel, geur, lawaai), ▪ Substantiële vermeerdering van de verkeersintensiteit. 	<p>Samen met de woonfunctie zijn een aantal nevenfuncties toegelaten binnen de toegelaten volume- en oppervlaktebepalingen van de hoofd- en bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening met een maximale oppervlakte van 100 m², ▪ Kamers voor logiesverstrekking voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft; elke vorm van restaurant of café is uitgesloten. <p>Deze nevenfuncties moeten voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De nevenfuncties zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. ▪ De nevenfunctie brengt het nieuwe gebruik de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang. ▪ De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd. ▪ Voor de nevenfunctie van logiesverstrekking voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft wordt de aanvraag voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen. ▪ De nevenfuncties mogen geen aanleiding geven tot een betekenisvolle toename van de verkeersintensiteit.

8.3.3 Bouwvoorschriften

8.3.3.1 Woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>losstaand bijgebouw</p> <p>woningbijgebouw die er fysisch één geheel mee vormt</p> <p>woning</p>	<p>Voor de woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen zijn volgende werken vergunbaar op voorwaarde dat:</p> <p>(1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen) en,</p> <p>(2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft,</p> <p>(3) het aantal woonegelegenheden niet vermeerdert,</p> <p>(4) indien een woning gelegen is in een "niet-rioleerbaar gebied", wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instandhoudings- en onderhoudswerken. ▪ Het afbreken. ▪ Het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume. ▪ Herbouwen op dezelfde plaats van het bestaande bouwvolume. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt. ▪ Het herbouwen op een gewijzigde plaats van het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen. Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt. ▪ Het uitbreiden van het bestaande bouwvolume; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1.000 m³. Deze uitbreiding mag bovendien een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden. ▪ Het samenvoegen van meerdere woonegelegenheden tot één woonegelegenheid binnen het bestaande bouwvolume. ▪ Het gebruik wijzigen in een gebruik dat overeenstemt met de algemene bestemming van het gebied. ▪ Een combinatie van bovenstaande mogelijkheden.

8.3.3.2 Bestaande losstaande bijgebouwen

	<p>Voor de <u>bestaande</u> losstaande bijgebouwen zijn volgende werken vergunbaar op voorwaarde dat deze niet verkrot zijn en bovendien behoorlijk vergund of vergund geacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het afbreken, behouden en instandhouden, verbouwen en herbouwen op dezelfde plaats van het gebouw op voorwaarde dat dit gebeurt binnen het bestaande volume. ▪ Het herbouwen van het bestaande bouwvolume op een gewijzigde plaats op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen.
--	---

8.3.4 Inrichtingsvoorschriften

8.3.4.1 Oprit

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Naar ieder woning kan er een verharde oprit vanaf de openbare weg tot de woning worden aangelegd.</p> <p>De breedte van dergelijke oprit bedraagt maximaal 3 meter. Verharding mag geen negatieve invloed op de waterhuishouding hebben en dient zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.</p> <p>Langs de N36 mogen in de zone van de achteruitbouw enkel onverharde materialen gebruikt worden met uitzondering van de in- en uitrit.</p>

8.3.4.2 Verharding

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximum 100 m² van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden voor stalplaats, terras, voetpaden.</p> <p>De verhardingen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing.</p> <p>De rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg ofwel opnieuw een agrarische functie krijgen.</p> <p>Langs de N36 mogen in de zone van de achteruitbouw enkel onverharde materialen gebruikt worden met uitzondering van de in- en uitrit.</p>

8.3.4.3 Voorzieningen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De plaatsing van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie of brandstoftank voor huishoudelijk gebruik is mogelijk.</p>

8.3.4.4 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Aanzienlijke terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijke aantoonbare redenen noodzakelijk zijn en op voorwaarde dat dit de waterhuishouding niet negatief beïnvloedt.</p>

8.3.4.5 Kleine werken

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor het plaatsen van de kleine bouwwerken behorend tot de normale tuinuitrusting zijn de algemene voorwaarden en interpretaties zoals opgenomen in de uitvoeringsbesluiten omtrent de vrijstelling van advies van de gemachtigde ambtenaar en/of medewerking van architect voor kleine werken en omtrent de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, richtinggevend.</p> <p>Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt o.m. verstaan:</p>	<p>Nieuwe, kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn op het perceel, waarop een bestaande, behoorlijk vergunde en niet-verkrotte woning staat, vergunbaar, mits:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ deze op een ruimtelijk verantwoorde manier, zoveel mogelijk gesitueerd nabij de bestaande bebouwing en geïntegreerd, worden ingeplant,▪ voor zover ze gebeuren in functie van de inrichting van een huiskavel behorend bij een permanente woongelegenheden,▪ en geen betekenisvolle aantasting van de landbouwstructuur betekenen.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> o schuilhok voor dieren, tuinberging, serre o siervijvers met aanhorigheden, rotstuintjes o afsluitingen en tuinmuurtjes o speeltoestellen o tuinornamenten (brievenbus, pergola, barbecue, ...). <p>Deze constructies moeten ingeplant worden in de onmiddellijke omgeving van de woning (circa 30 m) en landschappelijk geïntegreerd worden. Nieuwe constructies ingeplant temidden van het open landschap zijn niet toegelaten.</p>	

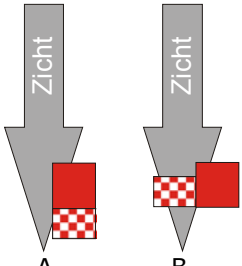
8.3.4.6 Afsluiting

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Huiskavels die palen aan het open landschap kunnen enkel afgesloten worden met een levende afsluiting, een begroeide draad, houtwallen e.d. In functie van de openheid van het landschap is een gesloten afsluiting (bv. houtpanelen, muur) niet mogelijk.</p>

8.3.4.7 Zwembad

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De aanleg van maximaal 1 zwembad uitsluitend voor privé-gebruik is toegelaten, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, ▪ max 60 m², ▪ binnen de 30 meter van het woongebouw.

8.3.4.8 Inplanting

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorschriften rond inplanting kunnen bijvoorbeeld bepaalde uitbreidingsrichtingen uitsluiten. Het kan bijvoorbeeld in bepaalde gevallen meer aangewezen zijn om de uitbreiding van een gebouw in het verlengde te doen van het bestaande gebouw (zie voorbeeld A) in plaats van dwars erop (zie voorbeeld B).</p> 	<p>In functie van het behouden van de landschappelijke kwaliteit worden extra voorschriften opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitbreiding en herbouw moet ruimtelijk aansluiten op de bestaande gebouwen en zodanig ingeplant worden dat de zichten zo min mogelijk geschaad worden. ▪ Uitbreidingen en herbouw moet landschappelijk ingekleed worden zodat ze visueel niet significant storen.

8.3.5 Woonkorrels (in overdruk)

Zie detailplannen

8.3.5.1 Voorwerp

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Het gebied aangeduid met overdruk maakt deel uit van een woonkorrel. In het in overdruk aangeduid gebied gelden onderstaande bijkomende bepalingen:

8.3.5.2 Herbouwen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Het herbouwen van de woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, kan steeds binnen het bestaande bouwvolume.

8.3.5.3 Uitbreiden

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Het uitbreiden van de woning en woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, kan steeds tot 1.000 m ³ .

8.3.5.4 Wachtgevel

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Een wachtgevel is een gevel gelegen op de perceelsgrens, waartegen aan kan gebouwd worden voor een nieuw gebouw.	Een bestaande woning met een wachtgevel kan verbouwd worden om een wachtgevel af te werken. Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de aangrenzende onbebouwde percelen.

8.4 Artikel 4: Zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot woongebied

Zie detailplannen

8.4.1 Bestemming

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Zone voor wonen, openbare groene en verharde ruimten. Samen met de woonfunctie zijn kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening met een maximale oppervlakte van 100 m ² mogelijk.

8.4.2 Bouw- en inrichtingsvoorschriften

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none">• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies,• de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers,• de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid,• de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.
	Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten met uitzondering van de onbebouwde percelen aangeduid met ● op het grafisch plan. Op deze onbebouwde percelen kan er een woning opgericht worden onder volgende <i>bijkomende</i> voorwaarden, naast de geldende bouw- en inrichtingsvoorschriften van de verspreide zonevreemde woningen: <ul style="list-style-type: none">▪ het moet gaan om eengezinswoningen,▪ in het geval er een wachtgevel aanwezig is, moet hierop harmonisch aangesloten worden,▪ de inplanting en het gabariet moet harmonisch aansluiten op de omliggende bebouwing,▪ de bebouwing moet binnen de 50 meter ten opzichte van de rand van de weg opgericht worden.

8.5 Artikel 5: Zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot landelijk woongebied

Zie detailplannen

8.5.1 Bestemming

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bestaande kleinhandel, bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen kan blijven bestaan. Het is echter niet de bedoeling dat nieuwe activiteiten worden opgericht met uitzondering van de nog toegelaten nevenfuncties bij het wonen.</p> <p>Met kamers voor logiesverstrekking worden de accommodaties bedoeld met maximaal 4 kamers en/of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. Het aanbieden van maaltijden kan, maar enkel als het gekoppeld is aan het verblijf.</p> <p>Dergelijke functies mogen geen noemenswaardige veranderingen en dynamiek teweegbrengen binnen de agrarische ruimte. Toetsingscriteria zijn o.m.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de hinder naar de omgeving (visueel, geur, lawaai). 	<p>Zone voor wonen, openbare groene en verharde ruimten, aan het wonen verwante voorzieningen en voor landbouw.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen, wordt verstaan: kleinhandel, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, parkings, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze beperkt blijven tot het lokaal niveau, verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en niet kernondermijnend zijn.</p> <p>De ontwikkeling van nieuwe kleinhandel, bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen wordt niet toegelaten.</p> <p>Samen met de woonfunctie zijn volgende nieuwe nevenfuncties mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening met een maximale oppervlakte van 100 m², ▪ kamers voor logiesverstrekking voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft; elke vorm van restaurant of café is uitgesloten. <p>Deze nevenfuncties moeten voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de nevenfuncties zijn ondergeschikt aan de woonfunctie, ▪ de nevenfunctie brengt het nieuwe gebruik de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang, ▪ de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd; ▪ voor de nevenfunctie van logiesverstrekking voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft wordt de aanvraag voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

8.5.2 Bouw- en inrichtingsvoorschriften

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers, • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid, • de relatie met de in de omgeving van het landelijk woongebied vastgelegde bestemmingen. <p>Nieuwe gebouwen moeten opgericht worden binnen een zone van 50 m ten opzichte van de perceelsgrens palend aan de openbare weg.</p> <p>Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven.</p>

9 Op te heffen voorschriften (cfr. art. 38 § 1.5.)

Perimeter Er worden geen voorschriften opgeheven.

Bestemmingswijziging Met de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan Kortrijk (KB 4/11/1977 en later wijzigingen) binnen de zones aangeduid als:

- Artikel 4: zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot woongebied.
- Artikel 5: zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot landelijk woongebied opgeheven.

Het betreft respectievelijk voor Artikel 4: zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot landelijk woongebied

Nummer detailplan	bestemming
1	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
2	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
3	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
4	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
5	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
6	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
7	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
8	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
9	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
10	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
11	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
12	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
13	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
14	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
15	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied
16	Woongebied met landelijk karakter Agrarisch gebied

Het betreft respectievelijk voor Artikel 5: zonevreemde woningen met oog op herbestemming tot woongebied

Nummer detailplan	bestemming
1	Agrarisch gebied
2	Agrarisch gebied
3	Agrarisch gebied

Verkavelingen Alle verkavelingen blijven behouden