

10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.</p>	<p><i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen blijven bestaan, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p><i>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.4 Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor gemengd openruimtegebied	hoofdcategorie: overig groen
1.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</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>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als open-ruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>Het open-ruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend nieuwe gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte van het te beheren gebied aanzienlijk is.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het gemengd open-ruimtegebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2 Bouwvoorschriften bestaande vergunde zonevreemde woningen Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde woningen gelden volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwen is toegelaten voor zover het huidig aantal woonegelegenheden niet wordt vermeerderd. • Uitbreiden of herbouwen op dezelfde plaats is toegelaten op voorwaarde dat <ul style="list-style-type: none"> - het bouwvolume van de nieuwe woning beperkt blijft tot een maximum van 1.000 m³; - het huidig aantal woonegelegenheden niet wordt vermeerderd. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. • Herstelwerken na vernietiging of beschadiging door een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend zijn toegelaten op voorwaarde dat <ul style="list-style-type: none"> - de woning daadwerkelijk bewoond werd in het voorafgaande jaar (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen); - de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; - het bouwvolume van de herstelde woning beperkt blijft tot een maximum van 1.000 m³; - het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal. • Herbouwen op een gewijzigde plaats: niet toegelaten. • Functiewijzigingen: niet toegelaten. 	<p><i>Binnen het plangebied zijn 4 bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen aanwezig. Zij kunnen genieten van bepaalde uitzonderingsmaatregelen in de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening. Deze uitzonderingsmaatregelen worden in dit RUP verordenend opgenomen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 Complementaire laagdynamische functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gastenlogies <p>zijn enkel en alleen toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> • binnen overdruk 2; • gekoppeld aan een woonfunctie binnen de gebouwen. <p>Het opzetten van feesttenten, tuinmeubilair, verbruiksruimte, speeltuigen (schommel, glijbaan, klimrekken...) of het organiseren van commerciële of zakelijke evenementen op de bestaande onverharde ruimtes is expliciet uitgesloten.</p>	<p><i>Natuurbehoud en recreatief medegebruik (wandelpaden, fietspaden) staan voorop. De bestaande tuin komt niet in aanmerking als secundaire buitenruimte die ten dienste staat van de gastenlogies, enkel het terras staat hiervoor ten dienste. De tuin in natuurgebied mag niet verstoord worden door de functies georganiseerd in de bestaande bebouwing.</i></p>
<p>1.4 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie. • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 	<p><i>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor educatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur voor recreatie: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken...</i></p> <p><i>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden...</i></p> <p><i>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i></p> <p><i>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	<i>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied. Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i>
2	zone voor gastenlogies (overdruk)	
2.1	Binnen het bestaande volume binnen de overdruk kan een gastenkamerexploitatie met maximum 8 afgescheiden en uitgeruste kamers worden ingericht. De gastenkamers maken deel uit van de eengezinswoning van de exploitant. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in de bestaande bebouwing. De ruimte waar de logerende gasten terechtkunnen voor hun ontbijt en eventueel andere maaltijden, is niet toegankelijk voor derden. Deze ruimte kan dus geen enkele vorm van café of restaurant aannemen.	<i>De kleinschaligheid van de complementaire functie wordt in de hand gehouden door de begrenzing van de overdruk op de bestaande bebouwing. Uitbreiding van deze bebouwing is uitgesloten. Een gastenkamerexploitatie is enkel mogelijk in de vorm van een kleinschalige bed & breakfast met begrensd aantal kamers, complementair aan de hoofdverblijfplaats van de exploitant.</i>
2.2	Op de bestaande verharde buitenruimte binnen de overdruk kunnen ingericht worden: - terras ten dienste van de gastenkamerexploitatie.	<i>De kleinschaligheid van de complementaire functie wordt in de hand gehouden door de begrenzing van de overdruk op de bestaande verharding. Uitbreiding van deze verharding is uitgesloten.</i>
2.3	Een permanent overdekt terras is niet toegelaten binnen deze zone.	<i>De bestaande buitenruimte kan slechts tijdelijk overdekt worden. Het oprichten van een vaste overdekking is niet toegelaten.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	ruimte voor parkeren (overdruk) 	
3.1	Binnen de overdruk kunnen maximaal 10 parkeerplaatsen worden opgericht ten dienste van bezoekers en werknemers van de gastenlogies. Parkeerinrichtingen voor bezoekers en werknemers van de gastenlogies buiten de overdruk zijn niet toegelaten.	<i>De kleinschaligheid van de complementaire functie wordt begrensd door het voorzien van een maximum aantal parkeerplaatsen. Er wordt 1 parkeerplaats per gastenkamer voorzien, en 2 parkeerplaatsen voor de bewoner-uitbater.</i>
3.2	Parkeerinrichtingen dienen landschappelijk geïntegreerd te worden in de groene omgeving. De parking dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen en met een groene inrichting. Bijkomende verharding is uitgesloten.	<i>Parkeren tussen bestaand hoogstammig groen wordt aanbevolen.</i>
4	toegang voor gemotoriseerd verkeer (overdruk) 	
4.1	De pijl duidt symbolisch aan op welk perceel de toegang voor gemotoriseerd verkeer voor de bestaande bebouwing van de Galgestraat 71 moet worden gerealiseerd. De toegang kan maximaal verschoven worden over een zijdelingse afstand van 6 m.	
4.2	Het inrijden van de dieper gelegen tuin is enkel toegelaten voor het onderhoud en natuurbeheer van deze tuin.	