

Gemeente Laakdal
RUP Zonevreemde woningen

Stedenbouwkundige voorschriften
Ontwerp – 06 / 2014

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting
van 24.06.2014

Ondertekenaars,

De secretaris,
Jerry Verspreet

De voorzitter,
Felix Van Bel



COLOFON

Opdracht:

RUP Zonevreemde woningen

Opdrachtgever:

Gemeente Laakdal
Kerkstraat 21
2430 Laakdal

Opdrachthouder

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
Tel 03/221 55 00
Fax 03/221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2237313026/wim/kja

Datum:	status / revisie:
januari 2013	concept
februari 2013	voorontwerp
mei 2013	aanpassing
Sept – okt 2013	aanpassing
Januari 2014	Ontwerp VV
Juni 2014	Ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Ruimtelijk planner
Wouter Impens, Adviseur

© Antea Group 2014

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

<i>Artikel 0 Algemene bepalingen</i>	4
<i>Artikel 1 Cluster zonevreemde woningen (overdruk)</i>	9
<i>Artikel 2 Landschappelijke overgangszone – bos (overdruk)</i>	11
<i>Artikel 3 Landschappelijke overgangszone – landbouw (overdruk)</i>	13

Artikel 0 Algemene bepalingen

0.1 Voorschriften en bestemming

De inrichtings- en beheersvoorschriften die in het RUP worden beschreven hebben enkel betrekking op bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen, op de erbij horende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte bijgebouwen en op het terrein waarop ze gelegen zijn.

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

Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, volgens de geldende regelgeving, geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, blijven van toepassing, tenzij hier in de voorschriften van het RUP van afgeweken wordt.

0.2 Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het grafische plan zijn indicatief, de werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3 Behoud van het aantal woongelegenheden

Het in stand houden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag dus niet worden vermeerderd.

0.4 Inpassing in de omgeving en goede ruimtelijke ordening

Ingrepen aan zonevreemde woningen dienen te getuigen van een streven naar inpassing in de omgeving:

- Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd.
- Elk gebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in haar omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal het bestaande en het nieuwe terrein als geheel behandelen en een duidelijke toekomstvisie over het gehele terrein voorstellen.
- Bij de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw, dient rekening te worden gehouden met de omgeving, in het bijzonder met de inplanting en vormgeving van de reeds bestaande gebouwen en aanleg van het terrein.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal worden beoordeeld op een aantal aspecten die de harmonie in het straatbeeld/landschapsbeeld bevorderen: bouwstijl, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik, verharding.

- Ingrepen en wijzigingen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en bijzondere voorschriften van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.

0.5 Principes van duurzaam bouwen

Voor alle nieuwe bouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik, onderhoud en milieuaspecten. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht, verluchting, energieprestaties en duurzame bouwmaterialen. Dit betekent dat een vergunning kan gekoppeld worden aan maatregelen of mogelijkheden rond duurzame bouwmaterialen, bijkomende isolatie, efficiënt energiegebruik, afvalwaterbeheer, het gebruik van zonneboilers en –panelen, e.d.

Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en hergebruik van het hemelwater.

0.6 Overstromingsgevoelige gebieden

Voor de woning die gelegen is in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied, dient de gelijkgrondse verdieping zich op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. Ondergrondse garages kunnen in dergelijke gebieden niet worden toegestaan. Het onderbrengen van technische installaties (o.a. mazouttank, gasinstallatie, elektriciteitsvoorzieningen) in een ondergrondse ruimte wordt eveneens verboden. Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen in deze zones kan, op voorwaarde dat uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen zullen genomen worden om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden. Dit betekent dat uitbreiding of herbouwen enkel kan indien voldoende afstand tot de beekloop wordt gevrijwaard en er geen bijkomende verdichting van de beekvallei optreedt tenzij hier extra bergingscapaciteit tegenover kan worden gesteld. Terreinwijzigingen worden binnen de overstromingsgevoelige gebieden niet toegestaan, met uitzondering van afgravingen voor het creëren van extra waterbuffers. Het dossier kan voor advies worden overgemaakt aan de bevoegde administratie.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen is overal verplicht voor de aanleg van verhardingen op particuliere terreinen, tenzij anders vermeld in de voorschriften.

0.7 Waterhuishouding

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen/infiltreren.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

Bij de te verlenen stedenbouwkundige vergunningen van toepassing op de woningen die niet voorzien zijn om te worden aangesloten op de openbare riolering, is er de verplichting tot het oprichten van een IBA volgens de geldende voorschriften.

0.8 Verhardingen

Alle verhardingen dienen verplicht te worden uitgevoerd met waterdoorlatende materialen. Mits omstandige motivatie kunnen om stabiliteitsredenen of milieutechnische redenen gesloten verhardingsvormen worden toegestaan.

0.9 Onroerend erfgoed

In geval van vergunningsplichtige werken aan woningen die zijn opgenomen in de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed, dient advies te worden gevraagd bij de instantie bevoegd inzake onroerend erfgoed. Dit geldt eveneens voor vergunningsplichtige werken op de kavel van dergelijke woningen zoals werken aan bijgebouwen, niet overdekte constructies, opslag, aanleg van het terrein, etc.

0.10 Behoud natuur- en landschapswaarde bij herbouw

Bij herbouw van zonevremde woningen dienen de aanwezige natuur- en landschapswaarden maximaal te worden gevrijwaard. In het bijzonder bij herbouw op een gewijzigde plaats dient een afweging te worden gemaakt of de vernietiging of versterking van eventuele waardevolle natuurlijke elementen en/of de mogelijke versterking van het landschappelijke beeld, in verhouding staat tot de betere ruimtelijke ordening die deze herbouw zou opleveren. Vernietiging of versterking van natuur- en landschapswaarden dient te worden gecompenseerd binnen het woonperceel.

0.11 Begripsomschrijving

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

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

Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

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

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

Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Herbouwen op dezelfde plaats: de nieuwe woning overlapt ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte.

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

Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

IBA : Individuele Behandeling Afvalwater – als een woning gelegen is in een zone waar de overheid geen rioleringsnetwerk uitbouwt, dan moet het afvalwater er individueel gezuiverd worden.

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met het woonhuis een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.

Kleine landschapselementen: alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven.

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

Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.

Meergezinswoning: gebouw bestaande uit min. twee woonentiteiten.

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

Niet overdekte constructies: constructies zonder bouwwolume waarvan de hoogte beperkt is tot 2,00 m boven het maaiveld. Voorbeelden zijn verharding, (keer)muurconstructies, tuinornamenten, houtopslag en speeltoestellen

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

Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.

Op dezelfde plaats: de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

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

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

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

Vergund geacht: indien een constructie gebouwd werd voor 22 april 1962 of opgenomen is in het vergunningenregister conform artikel 5.1.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. wordt deze constructie 'vergund geacht'

Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen in functie van het betreedbaar maken van de ondergrond.

Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein.

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.

Woningbijgebouwen: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., ., afhankelijk van de mogelijkheden binnen de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

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

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

Artikel 1 Cluster zonevreemde woningen (overdruk)

1.1 Bestemmingsvoorschriften

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

Indien verzoenbaar met de woonfunctie en de onmiddellijke omgeving kunnen toeristische verblijfgelegenheden, kantoor of vrije beroepen met een laagdynamisch karakter als nevenbestemmingen worden toegestaan.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Woningen en woningbijgebouwen

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Verbouwingen binnen het bestaande volume;
- Uitbreiding tot een maximum van 1000 m³ bruto bouwvolume is toegestaan voor de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen;
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats is toegelaten, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1000 m³ niet overschrijdt voor de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen;
- Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats met behoud van het bestaande bouwvolume is toegestaan indien aan ten minste één van de volgende voorwaarden is voldaan:
 - o het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn;
 - o zich in een achteruitbouwzone bevindt;
 - o die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening;en aan ten minste één van volgende voorwaarden is voldaan:
 - o voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere inplanting oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing of plaatselijke courante wijze van inplanting;
 - o de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante wijze van inplanting;
 - o er geen bijkomende aantasting is van de natuur- en landschapswaarden.
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 40,00 m² (inclusief bestaande bijgebouwen). Het bijgebouw dient op maximaal 15,00 m van de achtergevel van de woning te worden gerealiseerd en heeft maximaal 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,50 m. Een minimale afstand van 1,00 m tot de perceelsgrens dient te worden gerespecteerd.
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om functies complementair aan het wonen, het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd, de goede ruimtelijke

ordening en de ruimtelijke draagkracht niet worden geschaad en deze binnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt:

- Het voorzien van toeristische verblijfsgelegenheden (met een maximum van 4) en met uitsluiting van restaurant of café, een vrij beroep, diensten of kantoorfunctie als complementaire functie voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100,00 m² beslaat.
- De woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en bouwfysisch geschikt is voor de functiewijziging.

1.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat maximaal streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van de bosrijke omgeving te bewerkstelligen. Bij heraanplanting dient minstens 80% van de zone beplant te worden met streekeigen soorten;

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 80 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een natuurlijke tuin en integreren in de bosrijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 15,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen. Parkeergelegenheid voor woningen en de toegelaten nevenfuncties moet op het eigen terrein voorzien worden.

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

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten.

Artikel 2 Landschappelijke overgangszone – bos (overdruk)

2.1 Bestemmingsvoorschriften

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

Er zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Woningen en bijgebouwen

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Verbouwingen binnen het bestaande volume van zowel de woning als de bijgebouwen zijn toegestaan;
- Uitbreiding tot een maximum van 1000 m³ bruto bouwvolume is toegestaan voor de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering nooit overschrijden, ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP;
- Herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en bijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume mits behoud van karakter en verschijningsvorm, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bruto bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³ bruto bouwvolume.
- Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats met behoud van het bestaande bouwvolume is toegestaan indien aan ten minste één van de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn;
 - zich in een achteruitbouwzone bevindt;
 - die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening;en aan ten minste één van volgende voorwaarden is voldaan:
 - voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere inplanting oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing of plaatselijke courante wijze van inplanting;
 - er geen bijkomende aantasting is van de natuur- en landschapswaarden.
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 40,00 m² (inclusief bestaande bijgebouwen). Het bijgebouw dient op

maximaal 15,00 m van de achtergevel van de woning te worden gerealiseerd en heeft maximaal 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,50 m. Een minimale afstand van 1,00 m tot de perceelsgrens dient te worden gerespecteerd.

2.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat maximaal streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van de groene omgeving te bewerkstelligen.

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 50 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een natuurlijke tuin en integreren in de bosrijke omgeving. Ze bevinden zich op maximum 15,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen. Parkeergelegenheid moet op het eigen terrein voorzien worden.

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

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad voor zover een faunapassage is voorzien. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten teneinde faunapassage te verzekeren.

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

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dient duidelijk te worden bekeken in hoever het terrein zich integreert in zijn omgeving en in hoever er voldoende kwalitatieve maatregelen zijn genomen ten einde het boskarakter op het perceel in de omgeving van de woning te behouden, dan wel te herstellen. Dit zal in rekening worden gebracht bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Bos en landschapselementen (houtkanten, bossagen, solitaire bomen, ...) worden maximaal gevrijwaard en waar mogelijk versterkt. Bij heraanplanting dient minstens 80% van de zone beplant te worden met streekeigen soorten;

Artikel 3 Landschappelijke overgangszone – landbouw (overdruk)

3.1 Bestemmingsvoorschriften

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

Indien verzoenbaar met de woonfunctie en de onmiddellijke omgeving kunnen toeristische verblijfgelegenheden, kantoor, diensten of vrije beroepen met een laagdynamisch karakter als nevenbestemmingen worden toegestaan.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Woningen en bijgebouwen

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte hoofdfunctie als woning of bijhorend woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Verbouwingen binnen het bestaande volume van zowel de woning als de bijgebouwen zijn toegestaan;
- Uitbreiding tot een maximum van 1000 m³ bruto bouwvolume is toegestaan voor de woning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering nooit overschrijden, ten opzichte van de laatst vergunde of vergund geachte toestand op het moment van de goedkeuring van het RUP.
- Herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en bijgebouwen tot maximaal het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume mits behoud van karakter en verschijningsvorm, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. Indien het bestaande bruto bouwvolume van de woning vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³ bruto bouwvolume.
- Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats met behoud van het bestaande bouwvolume is toegestaan indien aan ten minste één van de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn;
 - zich in een achteruitbouwzone bevindt;
 - die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening;en aan ten minste één van volgende voorwaarden is voldaan:
 - voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere inplanting oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing of plaatselijke courante wijze van inplanting;
 - er geen bijkomende aantasting is van de natuur- en landschapswaarden.

- Vrijstaande bijgebouwen kunnen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 40,00 m² (inclusief bestaande bijgebouwen). Het bijgebouw dient op maximaal 15,00 m van de achtergevel van de woning te worden gerealiseerd en heeft maximaal 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,50 m. Een minimale afstand van 1,00 m tot de perceelsgrens dient te worden gerespecteerd.
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om functies complementair aan het wonen, het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd, de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet worden geschaad en deze binnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt:
 - Het voorzien van toeristische verblijfsgelegenheden (met een maximum van 4) en met uitsluiting van restaurant of café, een vrij beroep, diensten of kantoorfunctie als complementaire functie voor zover de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
 - de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100,00 m² beslaat.
 - De woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en bouwfysisch geschikt is voor de functiewijziging.

3.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat maximaal streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van de open landelijke omgeving te bewerkstelligen.

Niet overdekte constructies kunnen tot een maximale totale oppervlakte van 50 m² worden opgericht voor zover ze samengaan met de inrichting van een landelijke tuin en integreren in de open omgeving. Ze bevinden zich op maximum 15,00 m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen. Parkeergelegenheid moet op het eigen terrein voorzien worden.

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

Omgevingsvreemde constructies die niet verzoenbaar zijn met de waardevolle landschappelijke omgeving, zoals een zwembad, zijn niet toegelaten.

Afsluitingen worden gerealiseerd door middel van levende hagen tot een maximale hoogte van 2,00 m, eventueel verstevigd met palen en draad voor zover een faunapassage is voorzien.. Hekwerk of gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten teneinde faunapassage te verzekeren.

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

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dient duidelijk te worden bekeken in hoever het terrein zich integreert in zijn omgeving en in hoever er voldoende kwalitatieve maatregelen zijn genomen ten einde het landschapskarakter op het perceel in de omgeving van de woning te behouden, dan wel te herstellen. Dit zal in rekening worden gebracht bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Bomen en landschapselementen (houtkanten, bossagen, solitaire bomen, ...) worden maximaal gevrijwaard en waar mogelijk versterkt. Bij heraanplanting dient minstens 80% van de zone beplant te worden met streekeigen soorten.