
RUP Zonevrijeemde woningen

VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN



Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw
tel. 02 371 22 11

d+aCONSULT.



Opgemaakt door ondergetekende ontwerper te Sint-Pieters-Leeuw,

Ann Lambrechts
Erkend ruimtelijk planner

<i>fase</i>	<i>document</i>	<i>datum</i>	<i>revisie</i>	<i>versie</i>
1	voorontwerp	09/07/09-ala	ala	1.1
2	voorontwerp met mer-screening	12/03/09-ala	ala	2.1
	voorontwerp met mer-screening	27/08/10-cv	ala	2.2
3	voorontwerp versie plenaire vergadering	22/02/11-cv	ala	3.1
	voorontwerp versie plenaire vergadering – 2 ^{de} schriftelijk advies	16/08/11-cv	ala	3.2
4	ontwerp versie GR1	31/01/12-cv	ala	4.1
5	ontwerp versie GR2	03/12/12	ala	5.1

P21823

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
VOORSCHRIFTEN SECTORAAL RUP ZONEVREEMDE WONINGEN	5
- ALGEMENE BEPALINGEN -	5
1. TERMINOLOGIE	5
2. VOORAFGAANDE BEPALINGEN.....	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Waterbeheer en waterzuivering.....	8
2.3. Respecteren typische typologie.....	8
VOORSCHRIFTEN RUP ZONEVREEMDE WONINGEN	9
- BEPALINGEN PER ZONE -	9
3. LANDBOUWGEBIED VOOR PROFESSIONELE LANDBOUW	9
3.1. Toepassing.....	9
3.2. Bestemming.....	9
3.3. Inrichting	9
3.4. Inrichting voor voormalige landbouwbedrijfszetels	12
4. NATUURGEBIED EN LANDBOUW-NATUURVERWEVINGSGEBIED	13
4.1. Toepassing.....	13
4.2. Voorafgaande bepaling	13
4.3. Bestemming.....	13
4.4. Inrichting	13
5. PARKGEBIED	16
5.1. Toepassing.....	16
5.2. Bestemming.....	16
5.3. Inrichting	16
6. BEDRIJFVIGHEID EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	18
6.1. Toepassing.....	18
6.2. Zonevrije woningen in gebieden met niet-verweefbare functies.....	18
6.3. Zonevrije woningen in gebieden met verweefbare functies.....	19
7. ZONEVREEMDE WONINGEN IN AANSLUITING BIJ WOONGEBIED (OVERDRUK)	22
7.1. Toepassing.....	22
7.2. Voorafgaande bepalingen in geval van uitbreiding of herbouw van zonevrije woningen.....	22
7.3. Bestemming.....	23
7.4. Inrichting	24
8. MARKANTE BEBOUWING (OVERDRUK).....	27

8.1.	<i>Toepassing</i>	27
8.2.	<i>Bestemming</i>	27
8.3.	<i>Inrichting</i>	28

VOORSCHRIFTEN SECTORAAL RUP ZONEVREEMDE WONINGEN

- ALGEMENE BEPALINGEN -

1. TERMINOLOGIE

<u>Aaneengesloten woning</u>	Woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels.
<u>Bijgebouw</u>	Een gebouw of constructie die los staat van het hoofdgebouw en niet bedoeld is om de hoofdbestemming in onder te brengen.
<u>Bouwhoogte</u>	De bouwhoogte is de gevelhoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm).
<u>Bruto-bouwvolume</u>	Het bruto-bouwvolume wordt bepaald met inbegrip van de buitenmuren, inclusief het dak of de dakverdieping, exclusief de onderkeldering van het gebouw. Indien in de kelderruimte woonfuncties voorzien zijn of worden, zal de kelderruimte ook meegeteld worden in het bruto-bouwvolume.
<u>CHE-rapport</u>	Een rapport met betrekking tot de culturele, historische en esthetische waarde van een pand. Dergelijk rapport dient te worden opgemaakt voor de gebouwen die opgenomen zijn binnen de inventaris van het markant erfgoed alvorens voor deze panden een sloop- of bouwvergunning kan worden afgeleverd.
<u>Eengezinswoning</u>	Een ééngezinswoning is een woongelegenheden voor één gezin.
<u>Groenterreinindex</u>	De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein.
<u>Hoofdbestemming</u>	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Hoofdgebouw</u>	Gebouw waarin de hoofdbestemming wordt ondergebracht en dat door zijn omvang als belangrijkste gebouw wordt erkend.
<u>Hoogstam</u>	Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.
<u>Markante bebouwing</u>	De markante zonevreemde woningen werden geselecteerd op basis van een toetsingskader voor markant erfgoed. De selectiecriteria worden verder verduidelijkt in de toelichtingsnota.
<u>Meergezinswoning</u>	Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
<u>Parkeerplaats</u>	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door het College van Burgemeester en Schepenen geschikt bevonden.
<u>Perceel</u>	Stuk land, behorende tot eenzelfde eigenaar of groep eigenaars en vastgesteld met één kadastraal perceelnummer.
<u>Straatbeeld</u>	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.
<u>Vergund gebouw en vergund geacht gebouw</u>	Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
<u>Verkrotte woning</u>	Woningen worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.
<u>Verwaarloosde woningen</u>	Verwaarloosde woningen zijn woningen die niet voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse wooncode.

2. VOORAFGAANDE BEPALINGEN

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
Het grafisch plan van het RUP Zonevrije woningen bestaat uit contouren die verschillende gebieden afbakenen. Aan de contouren zijn specifieke voorschriften gekoppeld die echter uitsluitend gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de zonevrije woningen. De onderliggende bestemmingen van het gewestplan blijven ongewijzigd. Zie ook terminologie voor definitie van vergund gebouw en vergund geacht gebouw.	2.1. Algemeen Het RUP Zonevrije woningen is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De stedenbouwkundige voorschriften gelden voor: - alle bestaande, niet verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevrije woningen; - voor alle bestaande, behoorlijk vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven waarvoor na stopzetting van de bedrijfsactiviteit of in geval deze bedrijven nu reeds leegstaan, een functiewijziging wordt aangevraagd in kader van het wijzigen van het gebruik met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. Verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking. Bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen dient een volledig overzicht van de bestaande vergunde of vergund geachte toestand van de betrokken zonevrije bebouwing te worden toegevoegd op plan en in tabelvorm. De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften gelden enkel voor <u>zonevrije</u> gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, voor de erbij horende woningbijgebouwen, de gronden waarop ze staan en de tuinen bij de woningen. Voor al het overige blijven de algemene bestemmingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

Inzake waterbeheer gaat de aandacht zowel naar het uitvoeren van de watertoets en nemen van waterbeheermaatregelen als naar het nemen van maatregelen inzake waterzuivering. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

2.2. Waterbeheer en waterzuivering

Alle zonevreemde woningen dienen bij vergunningsplichtige verbouwingen te voorzien in:

- de scheiding van het afvalwater en het hemelwater;
- de bouw van een hemelwaterput.

De woningen die niet collectief aangesloten kunnen worden op het rioleringsnetwerk dienen uiterlijk bij vergunningsplichtige verbouwingen bijkomend te voorzien in de eigen zuivering van het afvalwater door middel van een individuele behandelingsinstallatie (IBA).

Toegangswegen en verhardingen moeten gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen en halfverhardingen. Bij de aanleg en heraanleg van verharde oppervlakte moeten de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater toegepast te worden.

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebrengen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

2.3. Respecteren typische typologie

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden de bouwdieptes en bouwhoogtes vastgelegd. Deze voorschriften dienen uitsluitend te worden toegepast in geval van herbouw. Bij verbouwing kan de typische typologie van de zonevreemde woningen maximaal behouden blijven en gerespecteerd worden.

VOORSCHRIFTEN RUP ZONEVREEMDE WONINGEN - BEPALINGEN PER ZONE -

3. LANDBOUWGEBIED VOOR PROFESSIONELE LANDBOUW

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
	<u>3.1. Toepassing</u> Zonevreemde woningen die gelegen zijn in de landbouwgebieden voor professionele landbouw. Voormalige landbouwbedrijfszetels die een functiewijziging naar wonen krijgen. <u>3.2. Bestemming</u> <u>Algemene hoofdbestemming</u> - eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel; - bestaande, vergunde meergezinswoningen; Het omvormen van een eengezinswoning tot nieuwe meergezinswoningen is <u>niet toegelaten</u>. <u>3.3. Inrichting</u> <u>Bebouwing</u> De zonevreemde woningen die voldoen aan artikel 3.1 kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. Herbouw is toegestaan. <i>Bouwlijn en inplanting</i> De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden, tenzij zij getroffen is door een rooilijn en hierom verplaatst wordt tot buiten deze rooilijn. Bij uitbreiding of herbouw: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

Bouwhoogte

Bij uitbreiding is de bestaande bouwhoogte richtinggevend.

Bij herbouw gelden volgende richtcijfers.

Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak

- ingeval van 1 bouwlaag:
 - o minimaal 2,5 m
 - o maximaal 5 m
- ingeval van 2 bouwlagen
 - o minimaal 5 m
 - o maximaal 7 m

Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Bouwlagen en woonlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- per bouwlaag mag een woonlaag gerealiseerd worden. De dakverdieping mag als woonlaag ingevuld worden doch mag geen aanleiding geven tot meerdere wooneenheden.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 3.

Bij herbouw dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.

Onbebouwde ruimte*Voortuinen*

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegnis en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot de inrichting van de bestaande tuin of voor de aanleg van een siertuin tot een maximale diepte van 50 m gemeten vanaf het openbaar domein en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de overige onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen maximaal gevrijwaard te worden van verdere aantasting.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Bergruimten, schuilhokken, serres

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen en bergplaatsen toegelaten als volgt:

- maximaal 1 tuinhuis of bergruimte per woning;
- inplanting minimaal 10 m en maximaal 30 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; .
- de afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m;
- de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m;
- maximale oppervlakte bedraagt 10% van het perceel doch steeds beperkt tot maximaal 30 m²;
- dakvorm is vrij;
- de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Naast een bergruimte is het optrekken van een schuilhok voor dieren en een kleinschalige serre toegelaten.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele zonevreemde woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.4. Inrichting voor voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels, die geen deel uitmaken van de markante bebouwing, kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex behouden blijven en voor wonen worden ingericht.

Verbouwen en herbouwen van het authentieke cultuurhistorische gebouwencomplex wordt toegestaan indien de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard blijven. Een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding en herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien deze vergezeld is van een nota die moet aantonen dat:

- de architecturale en cultuurhistorische waarde van de voormalige landbouwbedrijfszetel bij herbouw van geringe aard is;
- en/of
- dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de voormalige landbouwbedrijfszetel.

Deze nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gecoro en tevens voor advies voorgelegd aan de bevoegde diensten.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de voormalige landbouwbedrijfszetel. Indien belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf, zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning en mee verwerkt worden in de nota.

De onbebouwde ruimte van de omringende huiskavel kan ondermeer worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen. Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen behouden te blijven en in stand gehouden.

4. NATUURGEBIED EN LANDBOUW-NATUURVERWEVINGSGEBIED

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
Een dertigtal zonevrije woningen zijn gelegen in natuurgebied en landbouw-natuurverwevingsgebied.	4.1. Toepassing Zonevrije woningen die gelegen zijn in natuurgebied en in landbouw-natuurverwevingsgebied. Voormalige landbouwbedrijfszetels die een functiewijziging naar wonen krijgen. 4.2. Voorafgaande bepaling Om de verbindingsfunctie van de natuurgebieden en de landbouw-natuurverwevingsgebieden te garanderen dient er minimaal een afstand van 5,00 m aan weerszijde van een waterloop gevrijwaard te worden van bebouwing en verhardingen. Bestaande bebouwing op minder dan 5,00 m van de waterlopen kan behouden blijven, maar beperkt tot het huidige volume. Binnen dit volume is geen herbouw en nieuwbouw toegestaan. Slechts constructieve ingrepen zijn toegelaten. 4.3. Bestemming - eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel; - bestaande, vergunde meergezinswoningen. 4.4. Inrichting Bebouwing De zonevrije woningen die voldoen aan artikel 4.1 kunnen altijd verbouwd worden doch niet uitbreiden. Binnen het bestaande volume is verbouwen en herbouw toegestaan. Voor zonevrije woningen kleiner dan 500 m³ is uitbreiding toegestaan tot een maximaal bruto-bouwvolume van 500 m³ doch uitsluitend in functie van de aanleg van sanitair comfort en bergruimte om de leefbaarheid van de woning aan de hedendaagse normen aan te passen. Bijkomende ondergrondse verdiepingen en kelders zijn niet toegelaten.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden.

Bij uitbreiding: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

Bij uitbreiding van woningen kleiner dan 500 m³ tot maximaal 500 m³ bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m.

Bouwhoogte bij uitbreiding

Binnen het maximaal volume van 500 m³ mogen gebouwen met één bouwlaag en dak opgetrokken worden tot 2 bouwlagen en dak.

Daarbij gelden volgende richtcijfers.

Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak

- ingeval van 2 bouwlagen
 - o minimaal 5 m
 - o maximaal 7 m

Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte

Technische installaties worden niet toegelaten op het dak. Zonnepanelen zijn wel toegelaten.

Bouwlagen bij uitbreiding

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- de dakverdieping mag ingericht worden voor wonen doch dit mag geen aanleiding geven tot de creatie van een bijkomende wooneenheid.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 4 inzake bouwvolume en bouwhoogte.

Bij herbouwen en verbouwen dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Onbebouwde ruimte*Voortuinen*

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegenis en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot een diepte van 50 m gemeten vanaf het openbaar domein en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

In de zone voor tuinen is het bouwen van een kleinschalig tuinhuis toegelaten tot een oppervlakte van 10 m².

Bergplaatsen en garages zijn niet toegelaten in de tuinzone maar moeten in het hoofdgebouw geïntegreerd worden.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele zonevrije woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

5. PARKGEBIED

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
Een vijftal zonevreemde woningen zijn gelegen in parkgebied.	<i>5.1. Toepassing</i> Zonevreemde woningen die gelegen zijn in de parkgebieden en niet opgenomen zijn in de inventaris van markante bebouwing (artikel 8). <i>5.2. Bestemming</i> - eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel. <i>5.3. Inrichting</i> <i>Bebouwing</i> De zonevreemde woningen kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. De uitbreiding moet in harmonie zijn met het bestaande gebouw. Herbouw is toegestaan. <i>Overige bepalingen</i> Bij herbouw en verbouwen dienen de bouwmaterialen in harmonie te zijn met het oorspronkelijke gebouw, geïntegreerd te zijn in het landschap en afgestemd op de natuurlijke waarde van de gebieden en de aanwezige erfgoedwaarden. Derhalve de ecologische verbindingfunctie van deze gebieden te garanderen dient er minimaal een afstand van 5,00 m aan weerszijde van een waterloop gevrijwaard te worden van bebouwing verhardingen. Bestaande bebouwing op minder dan 5,00 m van de waterlopen kan behouden blijven, maar beperkt tot het huidig volume. Binnen dit volume is geen herbouw en nieuwbouw toegestaan. Slechts constructieve ingrepen zijn toegelaten. Bij herbouw en verbouwen dient er rekening gehouden te worden met het groene parkkarakter van de omgeving en eventueel met het historische karakter van de omliggende bebouwing; de herbouw en uitbreiding mogen het specifieke karakter van de omgeving niet schaden.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Onbebouwde ruimte*Voortuinen*

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De bestaande private tuinen kunnen als zodanig behouden blijven. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot een diepte van 50 m gemeten vanaf het openbaar domein en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert en het karakter van de parkomgeving versterkt.

In de zone voor tuinen is het bouwen van een kleinschalig tuinhuis toegelaten tot een oppervlakte van 10 m².

Bergplaatsen en garages zijn niet toegelaten in de tuinzone maar moeten in het hoofdgebouw geïntegreerd worden.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

Verhardingen mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

6. BEDRIJVIGHEID EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
De woningen zullen afhankelijk van hun omgeving al dan niet behouden kunnen worden. De leidraad hierbij is dat de aanwezige of volgens de vigerende bestemming bedoelde activiteiten verweefbaar zijn met de woonfunctie. Indien de geëigende functies van de bestaande bestemming niet verenigbaar zijn met de woonfunctie, krijgen deze functies prioriteit in ontwikkeling ten opzichte van de woonfunctie. De zuivere woonfunctie kan niet verder uitgebouwd worden in: - de bedrijventerreinen met regionaal karakter; - de gemengde bedrijventerreinen; - bedrijventerrein Wautersstraat. <u>Opmerking:</u> langsheen de Bergensesteenweg is er een menging van regionale en lokale bedrijven terug te vinden. De gemeente wenst deze verweving te behouden en te optimaliseren echter zonder de zuivere woonfuncties hier te behouden. Het gaat hier specifiek over de zones Wautersstraat, Kleine Kolder en Brukom. De zones Kleine Kolder en Brukom zijn reeds opgenomen in een gebiedsgericht BPA. De zone Wautersstraat is de enige die overblijft. Binnen deze gebieden krijgen de geëigende functies van de bestemming prioriteit in ontwikkeling ten opzichte van de woonfunctie.	<u>6.1. Toepassing</u> Voor zonevrije woningen gelegen in: - bedrijventerrein met lokaal karakter; - bedrijventerrein met regionaal karakter; - gemengd bedrijventerrein; - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, dienstverleningsgebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. <u>6.2. Zonevrije woningen in gebieden met niet-verweefbare functies</u> 6.2.1. Bestemming Alleen de bestaande woonfunctie is toegelaten. 6.2.2. Inrichting <u>Bebouwing</u> De woningen mogen behouden blijven maar beperkt tot hun huidige volume. Binnen dit volume is geen herbouw en nieuwbouw toegestaan. Slechts constructieve ingrepen zijn toegelaten. <u>Onbebouwde ruimte</u> De tuinoppervlakte wordt beperkt tot de huidige ingerichte private tuin die bij de woning hoort. Een kleinschalig tuinhuis is toegelaten van 10 m². Bergingen, werkhuizen of garages zijn niet toegelaten in de tuinzone.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

In de gewenste economische structuur zijn diverse bedrijvzones geselecteerd. Bij deze zones werd nagegaan of verweefbaarheid met wonen wenselijk en haalbaar was:

- In de zone omgeving Groot-Bijgaardenstraat kan de woonfunctie behouden blijven zoals aangegeven. Zone Slesbroekstraat (eveneens vermeld in het structuurplan als waar de woonfunctie kan behouden blijven) is opgenomen in een BPA en kent geen zonevreemde woningen.
- De 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen' en dienstverleningsgebieden (cf. Makro) langs de Bergensesteenweg worden in de gewenste economische structuur geselecteerd als zone voor 'verweving van functies'. Vanuit dit gegeven kan de woonfunctie ook hier behouden blijven.

6.3. Zonevreemde woningen in gebieden met verweefbare functies

6.3.1. Bestemming

- De woonfunctie is toegelaten eventueel in combinatie met een activiteit die afgestemd is op de bestemming
- Bestaande vergunde meergezinswoningen. Nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

6.3.2. Inrichting

Bebouwing

De woningen mogen behouden blijven. Herbouw en verbouwen is toegestaan tot 1000 m³ globaal volume.

Bouwlijn en inplanting

Voorgevelbouwlijn: behoud van de bestaande voorgevelbouwlijn of afgestemd op de inplanting van de gebouwen in de omgeving.

Bij uitbreiding of herbouw: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt de huidige bouwdiepte, de maximale bouwdiepte 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte: of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak

- ingeval van 1 bouwlaag verplicht afgewerkt met schuin dak:
 - o minimaal 2,5 m
 - o maximaal 5 m
- ingeval van 2 bouwlagen
 - o minimaal 5 m
 - o maximaal 7 m

Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Technische installaties kunnen ingeval van plat dak op het dak toegelaten worden en zijn niet inbegrepen in de opgelegde maximale bouwhoogtes.
Zonnepanelen zijn steeds toegelaten.

Bouwlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- ondergrondse verdiepingen in functie van parking en bergruimten zijn toegelaten.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 6.3.

Onbebouwde ruimte*Voortuinen*

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De bestaande tuinoppervlakte kan integraal als tuin behouden blijven. De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot het kadastraal perceel waarop de zonevrije woning gelegen is bij vaststelling van onderhavig RUP. Achtergelegen percelen die bij nederlegging van onderhavig RUP niet vertuind zijn mogen niet als tuin worden ingericht.

Binnen dit perceel kan de overige onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

In de zone voor tuinen is het bouwen van een kleinschalig tuinhuis toegelaten van 30 m², voor zover ze minimaal 10 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

worden opgericht en gelegen zijn binnen hetzelfde kadastraal perceel als het hoofdgebouw. De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m. Bergingen, werkhuizen of garages zijn niet toegelaten in de tuinzone.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen.

7. ZONEVREEMDE WONINGEN IN AANSLUITING BIJ WOONGEBIED (OVERDRUK)

TOELICHTENDE BEPALINGEN	VERORDENENDE BEPALINGEN
De zonevreemde woningen in aansluiting bij woongebied werden geselecteerd op basis van een toetsingskader voor de zonevreemde woningen. De selectiecriteria worden verduidelijkt in de toelichtingsnota. Een dertigtal zonevreemde woningen voldoen aan de voorwaarden van het toetsingskader en krijgen dezelfde mogelijkheden als de woningen gelegen binnen juridisch vastgelegde woongebieden.	7.1. Toepassing Zonevreemde woningen gelegen binnen de in overdruk grafisch aangeduide zone van artikel 7. 7.2. Voorafgaande bepalingen in geval van uitbreiding of herbouw van zonevreemde woningen 7.2.1. Volume Zonevreemde woningen kunnen steeds uitbreiden tot een maximaal volume van 1000 m³. 7.2.2. Vloerpas In geval van uitbreiding van woningen mag de vloerpas van de op te richten gebouwen niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen welke door het College van Burgemeester en Schepenen kunnen toegestaan worden om reden van een goede stedenbouwkundige integratie. 7.2.3. Uiterlijke afwerking van de gebouwen Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving. 7.2.4. Dakhelling De dakhelling is vrij. In de ruimte onder dak kan een deel van de vertrekken voorzien worden doch beperkt tot maximaal 1 woonlaag, zodat slechts een deel van de woning in de

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

bewoonbare dakruimte voorzien wordt. Dit mag geen aanleiding geven tot de creatie van een bijkomende woongelegenheden.

7.2.5. Afsluitingen*Materialen*

- zones voor voortuinstroken en achteruitbouwzones

Levende hagen en muurconstructies in gelijkaardige materialen als de gevelmaterialen zijn toegelaten.

- tuinen

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en draadwerk en/of materialen waarvan de architectuur in harmonie is met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn scheidingsmuren toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

7.3. Bestemming**Algemeen***In hoofdbestemming:*

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;
- bestaande, vergunde meergezinswoningen;
- eengezinswoningen en meergezinswoningen in de bestaande vergunde gebouwen van voormalige landbouwbedrijfszetels in combinatie met functiewijziging naar wonen tot maximaal 5 wooneenheden zoals aangegeven in artikel 3.1.

In nevenbestemming:

- vrije beroepen en diensten: uitsluitend op het gelijkvloers en beperkt tot maximaal 100 m².
- toeristische voorzieningen doch beperkt tot tijdelijke verblijfgelegenheden (maximaal 8).

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

Voor woningen die aansluiten bij stedelijk woongebied (Negenmanneken, Zuun, Ruisbroek en Klein-Bijgaarden) geldt bijkomend:*In nevenbestemming:*

- vrije beroepen, winkels, horeca, ambachtelijke bedrijven, diensten, gemeenschapsvoorzieningen.

7.4. Inrichting**Bebouwing**

De zonevreemde woningen die voldoen aan artikel 7.1 kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. Herbouw is toegestaan.

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden tenzij deze getroffen wordt door een rooilijn. In dit geval mag de voorgevelbouwlijn worden verplaatst tot buiten de rooilijn. Bij uitbreiding of herbouw: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

*Bouwhoogte***Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak**

- ingeval van 1 bouwlaag:
 - o minimaal 2,5 m
 - o maximaal 5 m
- ingeval van 2 bouwlagen
 - o minimaal 5 m
 - o maximaal 7 m

Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte

Technische installaties kunnen ingeval van plat dak op het dak toegelaten worden.

Bouwlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- ondergrondse verdiepingen in functie van bergruimten zijn toegelaten;

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

- voor woningen die aansluiten bij stedelijk woongebied zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegelaten.

Woonlagen

- maximaal 3 woonlagen toegelaten waarvan de 3^{de} woonlaag onder dak wordt gerealiseerd in geval van dakverdieping. Er kan slechts 1 woonlaag in de dakverdieping worden gerealiseerd.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 7.3 en 7.4.

Onbebouwde ruimte*Voortuinen*

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Voor woningen:

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Voor andere functies

De onbebouwde ruimte mag worden verhard en ingericht voor toegangen, opritten en parkings. De inrichting wordt afgewerkt met groenvoorzieningen waarbij minimaal 40% van de zone wordt beplant.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot het kadastraal perceel waarop de zonevreemde woning gelegen is bij vaststelling van onderhavig RUP. Binnen het perceel kan de overige onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin, met een beperking van maximaal 50 m diep ten opzichte van de grens met het openbaar domein. Achtergelegen percelen die bij nederlegging van onderhavig RUP niet vertuind zijn mogen niet als siertuin worden ingericht.

De groenterreinindex van de tuinen bedraagt minimum 0,8.

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

Bergruimten, schuilhokken, serres

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen en bergplaatsen toegelaten als volgt:

- maximaal 1 tuinhuis of bergruimte per woning;
- inplanting minimaal 10 m en maximaal 30 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; .
- de afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m;
- de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m;
- maximale oppervlakte bedraagt 10% van het perceel doch steeds beperkt tot maximaal 30 m²;
- dakvorm is vrij;
- de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.
- mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag van de aanpalende eigenaars en verplicht gezamenlijke plaatsing mogen de in de tuinen toegelaten bergruimten op de eigendomsgrens gebouwd worden. In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn en met eenzelfde dakvorm.

Naast een bergruimte is het optrekken van een schuilhok voor dieren en een kleinschalige serre toegelaten.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen

8. MARKANTE BEBOUWING (OVERDRUK)

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De markante zonevreemde woningen werden geselecteerd op basis van een toetsingskader voor markant erfgoed. De selectiecriteria worden verder verduidelijkt in de toelichtingsnota. Onderstaande lijst biedt een overzicht van de markante bebouwing. De markante bebouwing is tevens met volgnummer aangeduid op het grafisch plan. Een fotoalbum van de markante bebouwing is opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota.

nr.	Locatie - omschrijving
1	Bosstraat 3
2	Camille Leunensstraat 46
3	Elsweg 10 - de Witte Hoeve
4	Lenniksebaan 1467
5	Oudenakenstraat 6
6	Rattendaal 21
7	Zellikveld 20

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Toepassing

Deze voorschriften zijn van toepassing op de markante bebouwing aangeduid op het grafisch plan met een ster en op de zonevreemde woningen opgenomen in de lijst van het VIOE.

8.2. Bestemming

Algemene hoofdbestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;
- bestaande, vergunde meergezinswoningen;
- woningen met volumes groter dan 1400 m³ mogen opgedeeld worden in meergezinswoningen met maximaal 3 wooneenheden als volgt:
 - tot 1400 m³: 1 wooneenheid;
 - vanaf 1400 m³: 2 wooneenheden;
 - vanaf 2000 m³: 3 wooneenheden.

De wooneenheden die bij het opdelen tot meergezinswoningen ontstaan mogen elk op zich niet bijkomend uitbreiden tot 1000 m³.

Nevenbestemming

- maximaal 8 tijdelijke verblijfseenheden gekoppeld aan de woonfunctie en met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. Alvorens de functiewijziging kan worden toegestaan, dient een motiveringsnota te worden voorgelegd waarin moet worden aangetoond dat het verkeersgenererend karakter van deze functie de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. De nota wordt bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd. De aanvraag wordt dient ook voor voorafgaand advies voorgelegd te worden aan Toerisme Vlaanderen.

De bestaande vergunde functies kunnen behouden blijven.

Na stopzetting van de landbouwwuitbating krijgen de landbouwbedrijfszetels die

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De authentieke cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of het authentiek cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex worden gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van de cultuur-historisch waardevolle gebouwen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

opgenomen zijn in de lijst van markante bebouwing, dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als de overige zonevreemde woningen die opgenomen zijn in de lijst van markante bebouwing.

8.3. Inrichting**Algemeen**

De bestaande markante bebouwing met zijn architecturale verschijningsvormen dient behouden te blijven. Uitbreiding is niet toegestaan. De verschillende functies zijn enkel toegelaten binnen het bestaand volume van de markante bebouwing.

Voor verbouwen en herbouw is steeds een CHE-rapport nodig waarin de ingrepen gemotiveerd worden. Dit CHE-rapport dient te worden voorgelegd voor advies aan Onroerend Erfgoed.

Werken en handelingen aan de authentieke cultuurhistorische gebouwen dienen het behoud van hun kenmerkende elementen te waarborgen. Werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als onbebouwde omgeving.

Een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwingen en/of herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien de aanvraag vergezeld is van een nota die moet aantonen dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de markante bebouwing zoals gesteld in het CHE - rapport.

Deze nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gecoro en tevens voor advies voorgelegd aan de bevoegde diensten.

Voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels kunnen enkel het hoofgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentiek cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex behouden blijven.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de voormalige landbouwbedrijfszetel. Indien

TOELICHTENDE BEPALINGEN**VERORDENENDE BEPALINGEN**

belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf, zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning en mee verwerkt worden in de nota (zie algemeen) die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd.

De onbebouwde ruimte van de omringende huiskavel kan ondermeer worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen. Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen behouden te blijven en in stand gehouden.

Grafisch plan

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw
in zitting van _____ vanwege de raad

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt
dat onderhavige grafisch plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd
van tot en met
Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Onderhavige grafisch plan werd gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van
Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan dit plan voortvloeiende uit de uitgebrachte
adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende
bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.
Vanwege de Raad,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

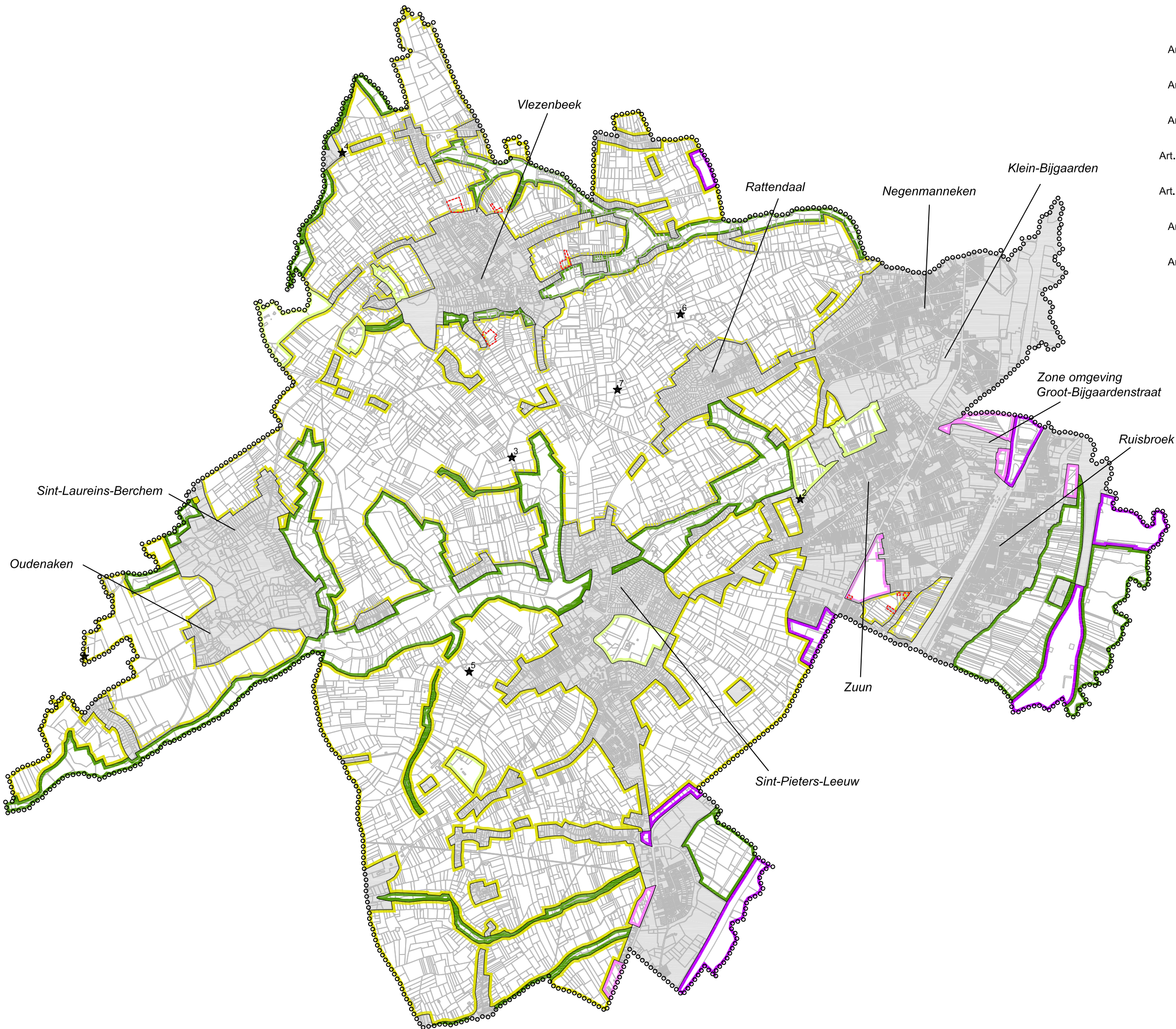
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van heden nummer

Te
de

De gouverneur

Legende

- Art. 3  Landbouwgebied voor professionele landbouw
- Art. 4  Natuurgebied en landbouw-natuurverwevingsgebied
- Art. 5  Parkgebied
- Art. 6.2  Zonevreemde woningen in gebieden met niet-verweefbare functies
- Art. 6.3  Zonevreemde woningen in gebieden met verweefbare functies
- Art. 7  Zonevreemde woningen in aansluiting bij woongebied (overdruk)
- Art. 8  Markante bebouwing niet opgenomen in VIOE (overdruk)



KAART Grafisch plan

RUP Zonevreemde woningen SINT-PIETERS-LEEUV



d+aCONSULT.

0 250 500 750 1000m

bron: Eigen verwerking opgemaakt: november 2012