

8 F. Devoghellaan 44



Natuurgebied

deel uitmakend van woonlint

9 F. Devoghellaan 54



Natuurgebied

deel uitmakend van woonlint

10 F. Devoghellaan 56



Natuurgebied

deel uitmakend van woonlint

11 F. Devoghellaan 58



Natuurgebied

deel uitmakend van woonlint

Art 4 Woningen buiten ruimtelijk kwetsbare structuur (overdruk)

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding "overig groen" in overeenstemming met art. 2.2.6. §2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening

Toelichting	Verordenend gedeelte
Het betreffen woningen nr. 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18 Het betreffen telkens de percelen waar het hoofdgebouw van dit adres zich bevindt, behalve voor woning nr. 18: hiervoor is het omliggende perceel ook opgenomen in het RUP.	4.1 Bestemming Het gebied krijgt als bijkomende bestemming een woonfunctie. Vrije en dienstverlenende beroepen als nevenfunctie worden toegelaten tot een maximum van 16m² per woning. Ook een zorgwoning is toegelaten. Bij de vaststelling van voorliggend RUP blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan onverminderd van toepassing. De overdruk biedt extra mogelijkheden aan de betreffende bestaande vergunde woonkavels. Bestaande vergunde nevenfuncties kunnen behouden blijven. Wanneer deze nevenfuncties ophouden te bestaan, kunnen deze niet opnieuw ondergebracht worden binnen deze zone.
Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³.	4.2 Inrichting 4.2.1 Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van woningen Volgende vergunningsplichtige mogelijkheden worden gesteld voor woningen: • In stand houden door onderhouds- of stabiliteitswerken • Verbouwen en uit te breiden tot maximum 1.000m³ voor de woning. • Herbouw op dezelfde of een gewijzigde plaats is toegelaten. • Voor herbouw op een gewijzigde plaats is indien ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar is, deze motivatie dient toegevoegd te worden aan de vergunningsaanvraag: ○ De woning is getroffen door een rooijlijn; ○ De woning bevindt zich in een achteruitbouwzone; ○ De verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, de bescherming of ontwikkeling van waardevolle natuur, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept. De onderstaande voorwaarden dienen gerespecteerd te worden in geval van herbouw:

Bij herbouwen op dezelfde plaats:

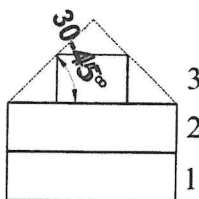
- Dient minimaal $\frac{3}{4}$ van de footprint van het nieuwe volume te overlappen met het oorspronkelijke volume om van herbouw op dezelfde plaats te kunnen spreken.

Bij herbouw op een gewijzigde plaats bevindt het bouwvolume zich:

- Steeds op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen bij open en halfopen bebouwing of op 0m van de zijdelingse perceelsgrenzen in geval van gesloten en halfopen bebouwing; De tussenafstand tussen twee aanpalende gebouwen bedraagt steeds minimaal 6m in geval van open en halfopen bebouwing;
- Steeds op min. 5m van de rooilijn of indien geen rooilijn aanwezig van de voorste perceelsgrens;
- Steeds maximaal 30m uit de rooilijn of indien geen rooilijn aanwezig van de voorste perceelsgrens;
- Steeds op min. 10m van de achterste perceelsgrenzen; Uitzondering hierop kunnen gemotiveerd toegestaan worden op percelen van minder dan 25m diepte;
- Rekening houdend met de ecologische en landschappelijke karakteristieken van het perceel.

Bijkomende voorwaarden bij herbouw zowel op eenzelfde als een gewijzigde plaats:

- Bedraagt het maximale volume na herbouw 1.000m³. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, de bestaande hoofdzakelijk vergunde bijgebouwen worden niet mee gerekend.
- De typologie van de woning bij vaststelling van het RUP dient behouden te blijven.
- De afstand van het bouwvolume tot een geklasseerde waterloop vanaf 2^e categorie en hoger dient minimaal 30m te bedragen.
- Aantal bouwlagen: maximaal 3 waarbij de bovenste bouwlaag onder een hellend dak of teruggetrokken plat dak is gelegen.
- Dakvorm plat of hellend dak met hellingsgraad tussen 30 en 45°



De typologie van de woning als open, halfopen of gesloten bebouwing dient behouden te blijven om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en wachtgevels te voorkomen.

4.2.2 Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van bijgebouwen

Het is mogelijk om hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde bijgebouwen:

- In stand te houden door onderhouds- of stabiliteitswerken
- Te verbouwen en uit te breiden mits de totale maximale vloeroppervlakte van alle losstaande bijgebouwen en overdekte tuinconstructies beperkt blijft tot 40m² en de maximale bouwhoogte 3,5m.
- Te herbouwen, al dan niet na vernietiging of beschadiging ten

gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, volledig binnen een straal van 15m van de woning, mits de totale maximale vloeroppervlakte van alle losstaande bijgebouwen en overdekte tuinconstructies beperkt blijft tot 40m² met een maximale bouwhoogte van 3,5m.

4.2.3 Voorkomen van woningen en bijgebouwen

Bij gekoppelde bebouwing moet steeds een verplichte harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met aanpalende vergunde of vergund geachte gebouwen worden verwezenlijkt. Een uitzondering op deze verplichte harmonische overgang wordt gemaakt indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en er dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Blinde gevels moeten worden vermeden, en bij behoud worden afgewerkt in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal als het gebouw.

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van de woning en bijgebouwen moeten ten allen tijde behouden blijven. Het geheel moet landschappelijk in de omgeving passen. Ook bij herbouw dient het geheel van de architectuur landschappelijk in de omgeving te passen.

4.2.4 Aanleg van het woonperceel

Handelingen die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden zijn toegelaten.

Voor het vellen van hoogstammen dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden en dient de compensatie op het perceel zelf te gebeuren.

De erfscheidingen op de perceelsgrenzen zijn te voorzien met een streekeigen haag, mogelijk gecombineerd met een (onopvallende) draadafsluiting.

Verhardingen zijn maximaal 80m² per woning en worden enkel voorzien voor een terras aansluitend op de woning en voor de strikt noodzakelijk toegang tot de woning.

Bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning moet een inrichtingsplan worden gevoegd met betrekking tot de inrichting van het woonperceel waaruit blijkt van een tuininrichting die een ecologische samenhang creëert met zijn omgeving.