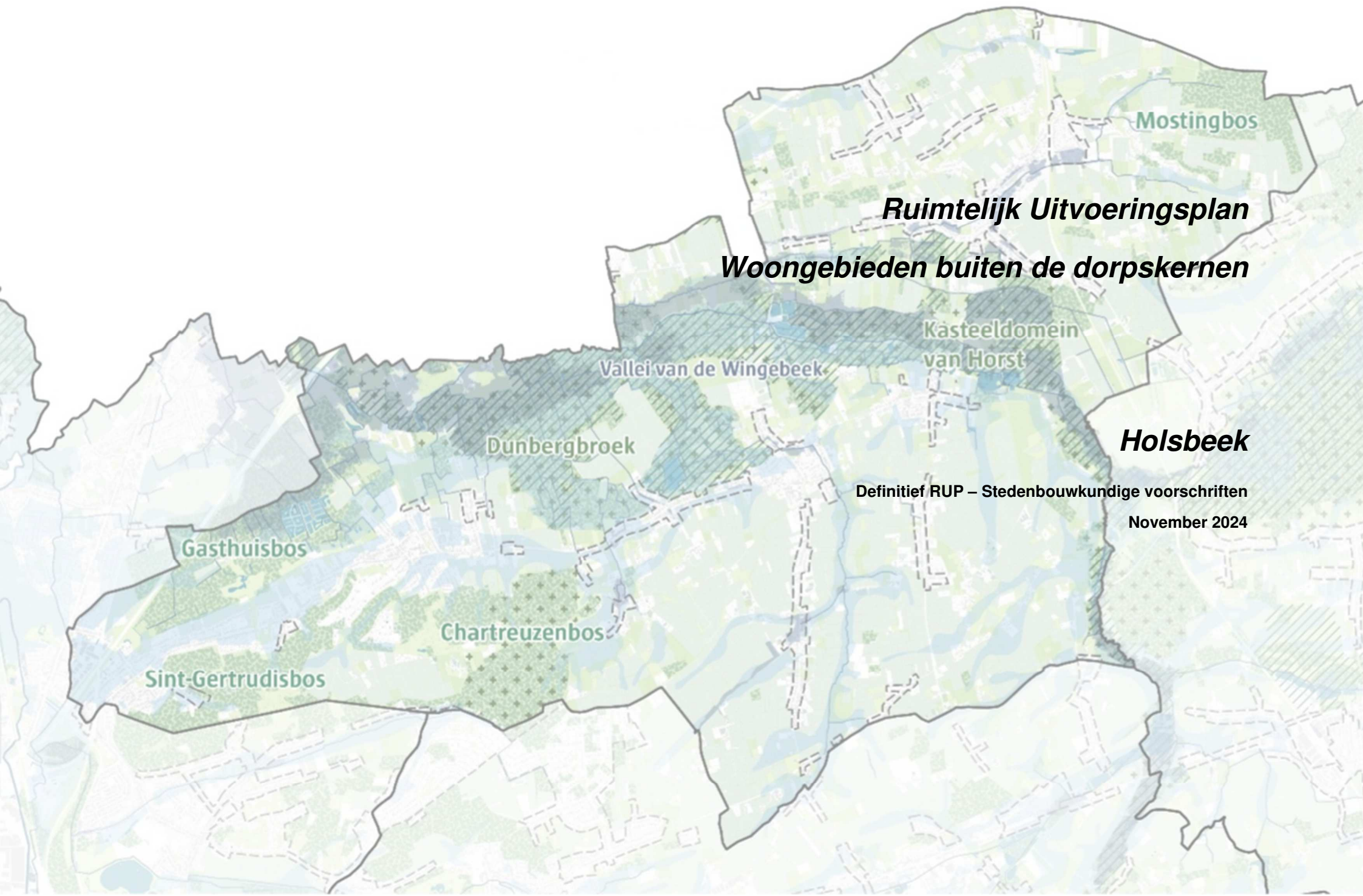




Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Woongebieden buiten de dorpskernen

Holsbeek

Definitief RUP – Stedenbouwkundige voorschriften

November 2024



Leeswijzer

De toelichtende bepalingen en doelstellingen van de stedenbouwkundige voorschriften, eventueel grafisch verduidelijkt met schema's, zijn terug te vinden in de toelichtende kolom. De stedenbouwkundige voorschriften in deze bundel zijn steeds verordenend.

Planidentificatienummer

RUP_24043_214_00005_00001

In opdracht van:

Gemeente Holsbeek

Dutselstraat 15

3220 Holsbeek

Ruimtelijk@holsbeek.be



Uitgevoerd door:

Sweco Belgium

Arenbergstraat 13, bus 1

1000 Brussel

info@swecobelgium.be



Inhoudstabel

1	Voorafgaande bepalingen.....	4
2	Algemene bepalingen	8
3	Woonzone WOA, woonzone WOB en woonzone WOC.....	10

1 Voorafgaande bepalingen

1.1 Beleidscontext

Het RUP Woongebieden buiten de dorpskernen wordt opgemaakt in navolging van het strategisch project 'Regionet Leuven'. Het strategisch project is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten in de regio Leuven, waaronder Holsbeek, de provincie Vlaams-Brabant en de Intergemeentelijke dienstverlenende Vereniging Interleuven. Dit strategisch project werd opgestart om het verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik duurzaam op elkaar af te stemmen. De aanleiding hiervoor is de groeiende mobiliteitsdruk in de regio Leuven.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) past binnen de doelstellingen van het ruimtelijk beleid op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau, waarbij beoogd wordt om het wonen, werken en voorzieningen in de toekomst zo veel mogelijk te concentreren in goed uitgeruste en duurzaam bereikbare woonkernen. In de gebieden met woonbestemming buiten de woonkernen wordt groei van het wonen niet gestimuleerd en ligt de focus op afstemming van het wonen en de bebouwing op de openruimtestructuren (landschap, natuur en landbouw).

1.2 Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het plangebied van voorliggend RUP omvat binnen het grondgebied van de gemeente Holsbeek alle woongebieden (woongebied en woongebied met landelijk karakter) buiten de kernen, met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden en de woonparken. Het RUP is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.

Voorliggend RUP betreft een contouren-RUP waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen drie deelzones van woongebieden. De differentiatie is gebaseerd op vier parameters, afhankelijk van (1) de aansluiting bij één van de dorpskernen, (2) de wandelafstand tot openbaar vervoer (lijn 310), (3) de aanwezigheid van iets 'dichtere bebouwing' (half-open) bebouwing en (4) de breedte van de percelen. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Dit onderscheid resulteert in drie types, met name een woonzone WOA, woonzone WOB en woonzone WOC. Het onderscheid naar de drie categorieën moet ertoe leiden dat er een gedifferentieerde invulling kan gegeven worden aan de toe te passen principes. De woonzone WOB en woonzone WOC worden bijvoorbeeld strikter gereguleerd dan woonzone WOA, wat de minimale perceelsbreedte betreft. Het moet wel duidelijk zijn dat ook in de linten van woonzone WOA het de bedoeling is om de woonontwikkeling te beperken, meergezinswoningen uit te sluiten en geen hoge woningdichtheden voor grondgebonden eengezinswoningen toe te laten.

1.3 Relatie met andere voorschriften en voorrang van voorschriften binnen het RUP

1.3.1 Op te heffen bepalingen

Bestaande vergunde en niet vervallen verkavelingen worden niet door het RUP opgeheven en blijven dus geldig.

1.3.2 Relatie met de verordeningen en de goede ruimtelijke ordening

Binnen dit RUP blijven alle van kracht zijnde stedenbouwkundige verordeningen van toepassing, voor wat betreft de bepalingen die niet strijdig zijn met de voorschriften van dit RUP.

In aanvulling op het voorliggend RUP zijn bijkomende voorschriften opgenomen in een gemeentelijke verordening die een nadere invulling geven aan de woonzones WOA, WOB en WOC.

De vergunningverlenende overheid zal elke stedenbouwkundige aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit, verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Voorrang tussen de verschillende bepalingen van dit RUP

De grafische gegevens van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen het grafisch plan en tekstuele bepalingen, moet rekening worden gehouden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zijn dit de meest beperkende bepalingen.

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen algemene bepalingen en bepalingen per zone, hebben deze laatste steeds voorrang.

1.4 Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootchalig Referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen worden, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse vastgesteld. De op het bijhorende grafisch plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.

1.5 Verklarende woordenlijst

Voor de toepassing van onderstaande stedenbouwkundige voorschriften wordt onderstaande werkwijze gebruikt voor het bepalen van maten/kencijfers, en wordt het volgende verstaan onder volgende begrippen:

Bijgebouw: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwlaag: de ruimte die bestaat tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkt plafond of dak, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Een technische verdieping onder een hellend dak en een kelderverdieping, die geheel of hoofdzakelijk onder het maaiveld is uitgevoerd, gelden niet als bouwlaag in de zin van dit plan.

Eéngesinswoning: Een grondgebonden en niet-gestapelde woning, bewoond door één huishouden, op een eigen perceel (met een eigen voordeur die toegankelijk is vanaf het publiek domein). Binnen het bouwvolume is dus slechts één afzonderlijke volwaardige wooneenheid aanwezig. Conform de bepalingen van de VCRO kan hieraan tijdelijk een zorgwoning worden toegevoegd.

Gemeenschapsvoorzieningen: Voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

Meergezinswoning: Een gebouw waarin twee of meer wooneenheden voorzien zijn, een eventuele zorgwoning conform de bepalingen van het VCRO niet meegerekend. In een meergezinswoning zijn er gemeenschappelijke delen in het gebouw, zoals bv. een gemeenschappelijke inkom en traphal en/of ligt een wooneenheid geheel of gedeeltelijk boven een andere. Een gebouw is geen meergezinswoning als de wooneenheden verticaal kunnen worden gescheiden (er is dan een halfopen of gesloten bebouwing).

Tuin: Alle ruimte op een perceel in gebied met woonbestemming die niet wordt ingepalmd door het gebouwencomplex met de hoofdbestemming.

Tweede orde: Bouwen in tweede bouworde is het inplanten van hoofdgebouwen achter percelen of op hetzelfde perceel achter gebouwen die aan de uitgeruste weg liggen. De voorgevellijn van deze dieper ingeplante gebouwen, ligt verder van de openbare weg dan de achtergevel van de gebouwen aan de weg, en creëert zo een tweede bouwlijn. Bouwen in tweede orde vergt het voorzien van een aparte toegang of oprit vanaf de openbare weg.

VCRO: De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15.05.2009 en al haar latere wijzigingen.

Woonkavel: Perceel of groep van percelen dat voldoet aan elk van volgende bepalingen:

- gelegen in een bestemming die valt onder de hoofdcategorie van gebiedsaanduiding wonen in een gewestplan, ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (m.u.v. van de woonuitbreidings- en andere woonreservegebieden waarover nog geen beslissing tot ontwikkeling werd genomen); of in een niet-vervallen en niet-opgeheven vergunde verkaveling
- gelegen aan de uitgeruste weg
- met een omvang en met fysieke kenmerken die woningbouw toelaat conform de principes van de goede ruimtelijke ordening.



Niet elk perceel, gekend in het kadaster, is tot stand gekomen op een manier die het juridisch geschikt maakt voor woningbouw. De VCRO art. 4.1.1.14 vereist immers een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) voor het verkavelen.

Het is mogelijk dat bepaalde notarieel gevormde percelen niet voor woningbouw kunnen worden ingezet, tenzij er eerst een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd. Deze beoordeling moet geval per geval gebeuren. Daarom spreken we in voorliggend RUP van woonkavel, dewelke ook een groep van percelen kan inhouden.

2 Algemene bepalingen

2.1 Geldigheid

De algemene bepalingen zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door bijzondere bepalingen voor de betreffende zone.

2.2 Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte functies en gebouwen die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en die reeds aanwezig zijn bij de goedkeuring van het RUP mogen herbouwen, verbouwen en renovatiewerken uitvoeren volgens het bestaande bebouwingsverband en binnen de bestaande bouwvorm. Uitbreidingen zijn toegestaan indien deze passen binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Dit is toegelaten voor zover deze activiteiten geen overmatige hinder veroorzaken voor de omgeving.

2.3 Werken van algemeen belang

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, exploitatie en de wijziging van nutsleidingen, hoogspanningsleidingen, constructies en voorzieningen voor openbaar nut zijn toegelaten binnen de bestemmingen van het RUP, mits een akkoord van het college van burgemeester en schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

2.4 Waterbeheer

Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer vergunbaar:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten;
- het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast;
- het beveiligen van bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;
- het behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten.

2.5 Kwalitatieve eisen en stedenbouwkundige duurzaamheid

2.5.1 Architecturale kwaliteiten en beeldwaarde

Het aantal bijgebouwen dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal visueel geïntegreerd met het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden esthetisch afgewerkt.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Ook daken worden omschreven als zichtbare gevels. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw, gebouwgroep als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit. Materialen zoals kunststof, betonplaten, etc. behoren hier niet toe.

2.5.2 Nevenbestemmingen

Nevenfuncties binnen de woonzones worden toegelaten mits aan alle volgende vereisten wordt voldaan:

- geen aantoonbare overmatige hinder op de verkeersafwikkeling;
- geen aantoonbare stijging van de parkeerdruk;
- geen overmatige hinder verwekken voor het woonkarakter en de privacy van omwonenden respecteren;
- een harmonieuze inpassing in de directe woonomgeving.

3 Woonzone WOA, woonzone WOB en woonzone WOC

TOELICHTEND

VERORDENEND

BESTEMMING

De zone is volgens het gewestplan bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met het wonen en hun onmiddellijke omgeving.

Onder verwante activiteiten en voorzieningen kunnen volgende functies behoren: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en kleinschalige ambacht.

3.1 Bestemming

Deze woonzones betreffen een overdruk, de onderliggende bestemming blijft ongewijzigd met dit RUP.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BEBOUWING

3.2 Woontypologie

In de woonzones is slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk,

Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, noch door nieuwbouw, noch door het opsplitsen of samenvoegen van bestaande gebouwen, behalve bij verbouwing, herbouw of vervanging van bestaande vergunde meergezinswoningen. Het aantal woongelegenheden van bestaande vergunde meergezinswoningen mogen niet verhoogd worden.

Er wordt vertrokken van de bestaande toestand waarbij de woonzone WOA overwegend bestaat uit bebouwing in open verband, af en toe onderbroken door halfopen bebouwing. De woonzone WOB en WOC bestaat overwegend uit bebouwing in open verband.

In de woonzones is verdichting niet aan de orde.

Met nieuwe wegenis wordt bedoeld op de aanleg van wegenis ter ontsluiting van nieuwe woonkavels en/of nieuwe wegenis waar op vandaag geen gemeenteweg gelegen is.

De heraanleg van een weg, eventueel gepaard gaand met een verbreding van de rooilijn, is wel toegelaten.

Inplanting, bouwdiepte en bouwhoogte worden geregeld in de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Holsbeek.

3.3 Bebouwingsverband

In woonzone WOA zijn uitsluitend open en halfopen bebouwing toegelaten.

In woonzone WOB en woonzone WOC is uitsluitend open bebouwing toegelaten.

3.4 Bouwen in de tweede orde

Bouwen in tweede orde is niet toegelaten.

Aanleg van nieuwe wegenis is niet toegelaten.

3.5 Bouwhoogte

In deze woonzones geldt een beperking van maximaal twee bouwlagen.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN TUINZONES

De inrichting van tuinzones wordt geregeld in de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Holsbeek en in de algemene bepalingen.

3.6 Inrichting van tuinzones

Onbebouwde perceelsdelen en perceelsdelen waar geen verharding vergund of vergund geacht is, worden als tuin aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.