



Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg voor de gemeente Jabbeke

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18,
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke van 21/08/2008
- het advies van de deputatie op het voorontwerp gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg op de plenaire vergadering dd. 05/09/2012, het verslag van de plenaire vergadering dd. 19/09/2012 en de schriftelijke reactie er op;
- het besluit van de gemeenteraad van Jabbeke dd. 19/11/2012, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg
- het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum werd vastgelegd op respectievelijk 03/12/2012 en 01/02/2013.
- het advies van het departement ruimte Vlaanderen dd. 24/01/2013 over het ontwerp van gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg.
- het advies van de deputatie dd. 17/01/2013 over het ontwerp gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg in het kader van het openbaar onderzoek.
- de opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg.
- het advies van de GECORO van Jabbeke dd. 05/03/2013 over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg.
- het besluit van de gemeenteraad van Jabbeke dd. 10/06/2013 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg.
- de volledige ontvangst van het definitief vastgestelde RUP Woonkorrel Gistelsteenweg op 18/06/2013 met het verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke tot goedkeuring van het RUP Woonkorrel Gistelsteenweg.
- Het gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg, bestaat uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
- Het RUP voldoet aan de decretale vormvereisten conform artikel 2.2.2.§1 VCRO.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3.§2 VCRO.

- Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan Brugge - Oostkust (KB 7 april 1977 en latere wijzigingen) en de geldende verkavelingen.
- Het RUP voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden voor een zonevreemde woonkorrel.
- Het RUP wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Volgens het RSV is het plangebied gelegen in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan o.m. uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, de vrijwaring en versterking van de open ruimte functies, het tegengaan van de versnippering en het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen. Voor de functies wonen en werken is dit niet dezelfde dynamiek als diegene die in de stedelijke gebieden aanwezig is en er gestimuleerd wordt.
Bijkomende dynamiek naar werken en wonen dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in kernen, voor zover deze daartoe geselecteerd zijn in het PRS. Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing niet aanvaard worden.
Met het RUP worden de bestaande zonevreemde woningen bestendig, en ontwikkelingsperspectieven gecreëerd die al dan niet verder reiken dan de basisrechten voor zonevreemde constructies.
Het RUP wijkt af van de bepalingen van het RSV en het GRS, daar het tekort aan 2 woningen volgens de woonbehoefte zoals opgenomen in het GRS, in dit RUP wordt aangewend voor het creëren van 1 bijkomende kavel juridisch aanbod woongebied, weliswaar afgestemd op een bestaande (gebouw vergund als 2^{de} verblijf, gelegen in een woonkorrel) toestand.
Gezien de uitdrukkelijke motivatie voor deze afwijking, opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP, kan de deputatie met de planoptie akkoord gaan.
- Het PRS-WV is van toepassing op diverse ruimtelijke elementen binnen het plangebied van dit RUP. Jabbeke maakt geen deel uit van een stedelijk gebied en behoort aldus tot het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied gaan uit van het vrijwaren van dit gebied voor de essentiële functies. Hierbij moet het wonen en werken gebundeld worden in de kernen. Jabbeke is in het PRS geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp (PRS-WV, p218).
De toelichtingsnota bevat de motivatie dat de aangetoonde behoefte uit het GRS van 2 woningen wordt gebruikt om het bijkomende juridisch aanbod van deze woning te rechtvaardigen. Gezien de bestaande toestand (gebouw vergund als 2^{de} verblijf, gelegen in een woonkorrel), kan de deputatie met deze planoptie akkoord gaan.
- Volgens artikel 2.2.13.§2 VCRO worden gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. In het GRS worden woonkorrels beleidsmatig ondersteund. Deze woonkorrels zullen worden afgebakend waarna ontwikkelingsperspectieven worden toegekend. In de toelichtingsnota (p.50) is gemotiveerd dat wordt afgeweken van het richtinggevend gedeelte van het GRS. Algemeen kan besloten worden dat de planopties in het RUP invulling geven aan het GRS Jabbeke en in overeenstemming zijn met het PRS-WV en het RSV.
- Eén van de strategische doelstellingen van de provincie is het netwerk van trage wegen op haar grondgebied op te waarderen en het gebruik ervan te stimuleren. In het RUP zijn geen buurtwegen gelegen en wordt aldus toepassing gemaakt van de buurtwegentoeets.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden planvoorschriften opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. Zo is in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat *werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer in het volledige plangebied toegelaten zijn. Regenwater 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.* De deputatie wijst er tevens op dat

de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1/10/2004) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (18/07/2003).

- Het RUP werd op verschillende punten aangepast aan de opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geformuleerd, alsook als gevolg van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.
- Globaal mag gesteld worden dat het RUP een degelijke basis is voor het beoordelen van vergunningsaanvragen en daarbij voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO).
- het voorstel van gedeputeerde De Block
- na beraadslaging

BESLUIT:

Enig artikel:

Het gemeentelijk RUP Woonkorrel Gistelsteenweg, voor de gemeente Jabbeke bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd**.

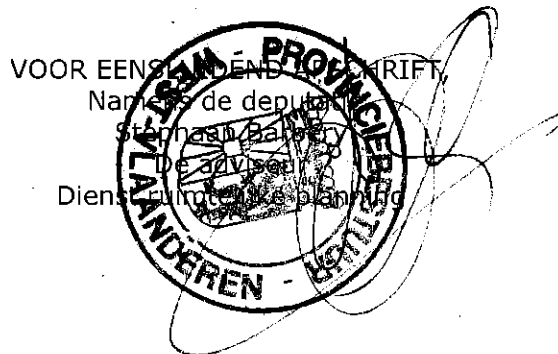
Gedaan te Brugge in zitting van 25/07/2013

Waren aanwezig: *de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter*
de heren ~~Guido Decorte~~, Franky De Block, Carl Vereecke, Bart Naeyaert,
~~Jean de Bethune~~ en mevrouw Myriam Vanlerberghe, leden
de heer Patrick Braet, waarnemend provinciegriffier

Brugge, 25/07/2013,

De waarnemend Provinciegriffier
(get.) Patrick BRAET

De provinciegouverneur – voorzitter
(get.) Carl DECALUWÉ



Bestemmingsplan

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81.01.20
Fax. 050/81.01.17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens





Tekenaar

Tine Rosseel



juni 2013

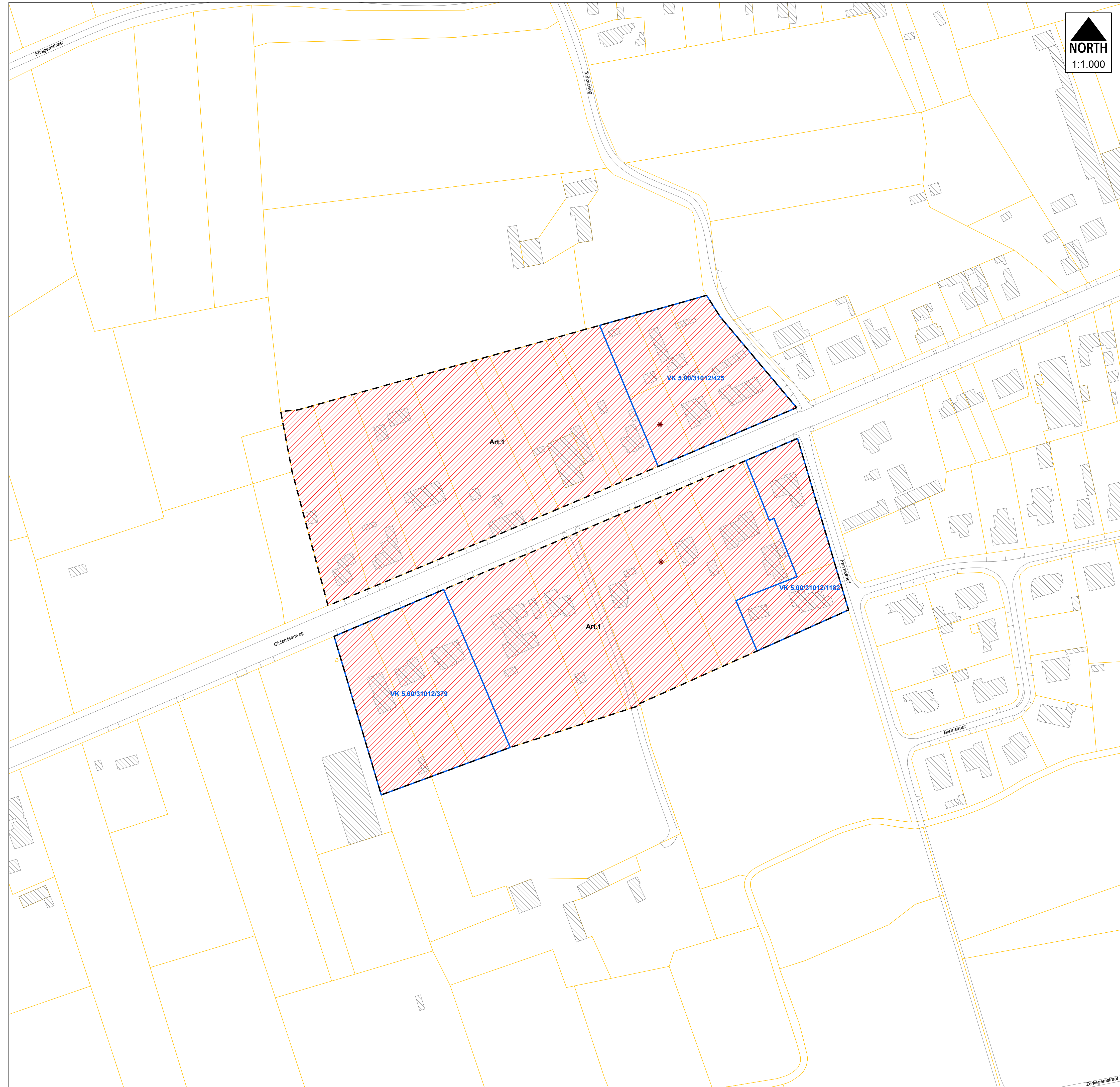
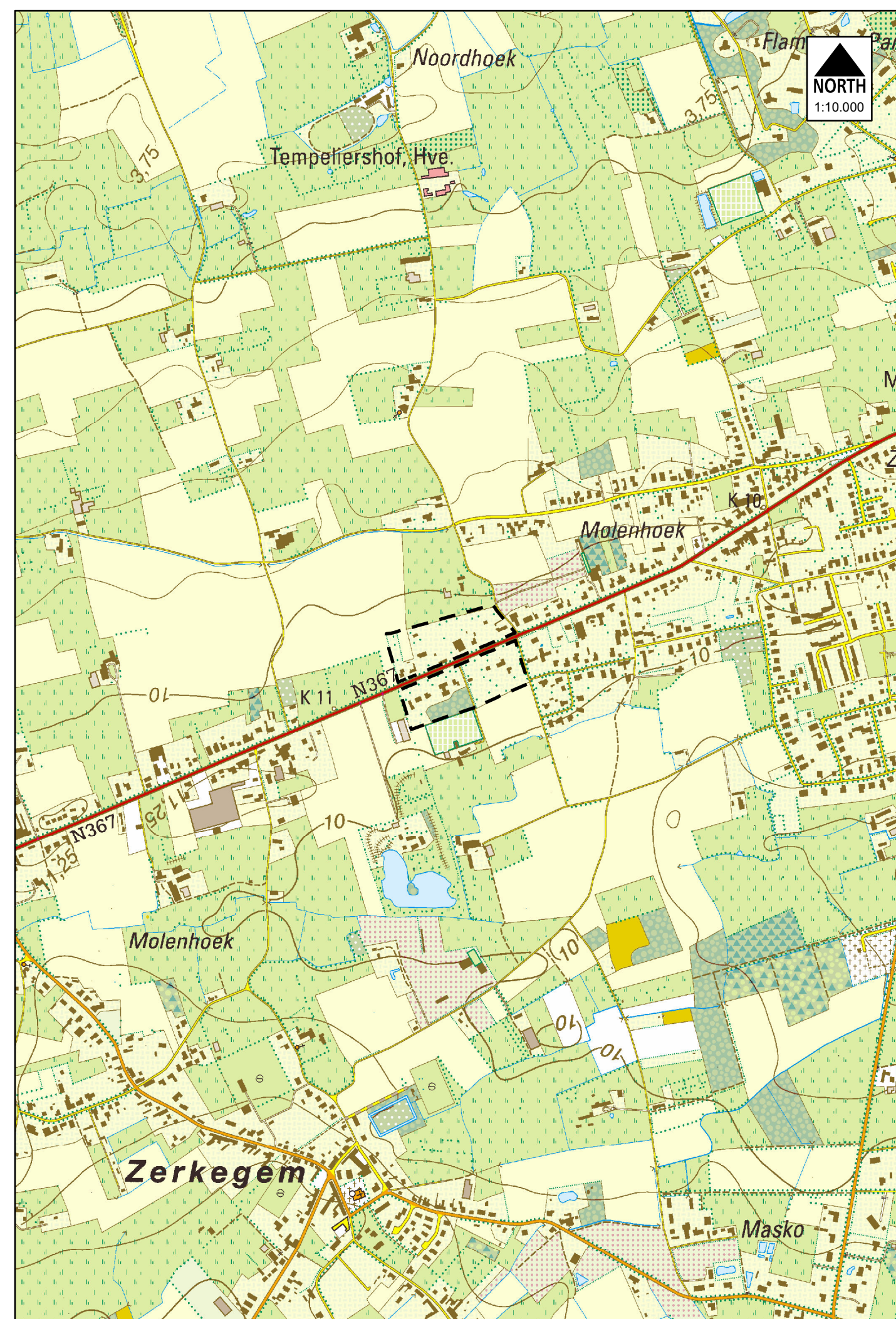
Biggand bij het besluit van deputatis van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Woonkorrel Gistelsteenweg (Gemeente Jabbeke) met nr. RUP/2013/001 van 12/06/2013 met nr. RUP/2013/002 van 12/06/2013
Bijlage 1 van het besluit van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Woonkorrel Gistelsteenweg (Gemeente Jabbeke) met nr. RUP/2013/001 van 12/06/2013 met nr. RUP/2013/002 van 12/06/2013
De gemeenteraad, voorzitter, (Gek.) Patrick BRAET
De gemeenteraad, secretaris, (Gek.) Carl BECALUÏE
Dienst ruimtelijke planning

Verklaring bij het bestemmingsplan

-  grens RUP
-  gebouw
-  administratief perceel
-  op te heffen verkavelingen

Verklaring bij de bestemmingszones

-  artikel 1 : overdruk: zonevremde woningen in woonkorrel
-  bijkomende woonegelegenheden



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19 november 2012

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Daniël Vanhessche
burgemeester - voorzitter

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 3 december 2012 en met 1 februari 2013

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Daniël Vanhessche
burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 10 juni 2013

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Paul Vanden Bussche
voorzitter gemeenteraad

Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

2 Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 0580/81 01 20
Fax. 050/81 01 17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar

Tine Rosseel

juni 2013

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Woonkorrel Gistelsteenweg (gemeente Jabbeke) Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/228 Brugge, 25/07/2013

De waarnemend provinciegriffier,
(Get.) Patrick BRAET

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWE

VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stéphane Barbier
De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Lijst met op te heffen voorschriften

Bij het van kracht worden van het ruimtelijk uitvoeringsplan blijven de voorschriften en bestemmingen van het gewestplan behouden, maar worden ze aangevuld met de voorschriften en bestemmingen van de overdruk zoals bepaald in dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Alle verkavelingen in het plangebied van het RUP worden opgeheven.

De op te heffen verkavelingen zijn aangeduid op het grafisch plan. Het betreffen volgende verkavelingen en latere wijzigingen:

- Verkavelingsvergunning VK 5.00/31012/425
- Verkavelingsvergunning VK 5.00/31012/1182
- Verkavelingsvergunning VK 5.00/31012/379

2.1.2 Bestaande bebouwing

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1.3 Bestaande activiteiten

De bestaande, vergunde activiteiten kunnen geconsolideerd en behouden blijven.

2.1.4 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.

2.1.5 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.

2.1.6 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen.

2.1.7 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater 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.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- Het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Toelichtend:

Wel wordt gewezen op het feit dat er moet rekening gehouden worden met het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. OS.i1.2004):

Een vertraagde afvoer van maximum 10l per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ per ha verharde oppervlakte

2.1.8 Afsluitingen

Op de weggrens is de plaatsing van erfscheidingen niet verplicht. In geval van plaatsing kan worden gekozen voor een gesloten structuur (mits uitsluiting van houten panelen) en/of een open structuur (bv een haag, draadafsluiting, ...). De maximale hoogte bedraagt 0,80m.

Op de zij- en achterkavelgrenzen is de plaatsing van erfscheiding toegelaten onder de vorm van levende hagen, ondersteund door draad. De maximale hoogte bedraagt 2.00m.

2.1.9 Referentiepeil

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst. Het referentiepeil is gelijk aan het aanliggend voetpad.

2.2 Bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 1 : Overdruk: zonevreemde woningen in woonkorrel

categorie gebiedsaanduiding 'landbouw'



I. Bestemming : overdruk: zonevreemde woningen in woonkorrel



Voorschriften verordenend

Binnen de **hoofdgebouwen** van de bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen is het voorzien van een ééngezinswoning of zorgwonen toegelaten.

Toelichting

Op het grafisch plan wordt een overdruk aangeduid, die de volgende bijkomende bestemmingsvoorschriften voorziet, bovenop de bestemming van het gewestplan en bijhorende mogelijke functiewijzigingen van een gebouw in landbouwgebied naar paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), opleiding- of therapiecentrum met verblijf

De specifieke voorschriften van de overdruk gelden enkel voor de percelen waarop een bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geacht woongebouw is gevestigd. Deze functies kunnen enkel worden toegelaten aan bestaande, niet –verkrotte, (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen.

Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegelaten uitgezonderd voor de percelen aangeduid met volgend symbool:



In **nevenbestemming** zijn kantoren, diensten, vrije beroepen en gastenkamers mogelijk voor zover deze functie verenigbaar is met de woonfunctie.

- De maximale oppervlakte voor vrije beroepen, kantoren en diensten bedraagt 100m².
- Het woongedeelte is groter dan het kantoorgedeelte
- Er worden maximaal 8 gastenkamers toegelaten.

In bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte **bijgebouwen** kunnen enkel ondersteunende functies van de hoofdbestemming worden toegestaan.

Er worden 2 uitzonderingen bij dit verbod toegelaten. Het betreft volgende twee specifieke gevallen

- Op een kadastraal perceel was voor opmaak van dit RUP een verkavelingsvergunning aanwezig was, die de inrichting van een woning toeliet.
- Op het kadastraal perceel was een vergund, of vergund geacht bestaand gebouw niet zijnde een woongelegenheden aanwezig.

Het betreft hier o.a. kapper, dokter, ...

Zoals het functiewijzigingsbesluit toelaat

Het betreft hier o.a. bergplaatsen, garage, zwembad, tuinconstructies, hokken voor huisdieren, ...

II. Inrichting : overdruk: zonevreemde woningen in woonkorrel



Voorschriften verordenend

Toegelaten werken

Het uitbreiden en herbouwen van het bestaande hoofdgebouw (met inbegrip van bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw) is toegestaan

- Voor zover hierbij het bruto bouwvolume maximum 1.000m³ bedraagt en
- Voor zover deze herbouw, uitbreidingen beantwoorden aan

Toelichting

de inrichtingsvoorschriften qua bebouingswijze, plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen.

- Functiewijzigingen naar functie zoals aangegeven in de bestemmingsvoorschriften.

Bijkomende hoofdgebouwen zijn niet mogelijk, uitgezonderd het inrichten van maximaal één woongebouw per perceel op de percelen aangeduid met volgende symbool:



Het opsplitsen van percelen is verboden.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn:
Op min. 19m, max. 40m uit de as behoudens de bestaande toestand.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij de toestand het op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand.
- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :
Op minimum van 5m.

Er wordt op twee percelen de inrichting van een bijkomend hoofdgebouw toegelaten.

- *Het betreft het kadastraal perceel gelegen langs de Gistelsteenweg 424, waar voor de opmaak van dit RUP een verkavelingsvergunning aanwezig was die de inrichting van een woning toeliet.*
- *Het betreft het kadastraal perceel gelegen langs de Gistelsteenweg 523. We kunnen hier spreken van bijkomend juridisch aanbod.*

Dit geldt zowel bij uitbreidingen als bij nieuwbouw van de hoofdgebouwen.

De minimale voorbouwlijn is zoals opgelegd langs de gewestweg: De rooilijn is gelegen op 11,00m uit de as van de rijweg. Er is een zone van achteruitbouw van 8,00m van toepassing. De bouwlijn is dus gelegen op $11,00 + 8,00m = 19,00m$ uit de as van de rijweg.

De maximale voorbouwlijn is gebaseerd op de huidige toestand van het grootste deel van de bebouwing.

Het inrichten van wachtgevels worden ten allen tijde vermeden.

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers : 20m vanaf de voorbouwlijn.
- Verdieping : 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen en dak
- Maximale kroonlijsthoogte van 6m
- Maximale nokhoogte: 12,50m
- In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm: vrij
- In geval van hellende daken zullen dakhellingen minimaal 25° bedragen en maximaal 45° bedragen.

De dakvorm moet inpasbaar zijn in het landschap.

Toegelaten uitbouwen voor hoofdgebouwen

- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

De vormgeving en de materialen van het hoofdgebouw dienen in harmonie te zijn met de bestaande gebouwen en moeten de omgeving en het straatbeeld versterken (door eenheid of contrast) en dit met respect voor de omgeving.

Bijgebouwen:

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- Maximale oppervlakte 40m²
- Inplanting op minimum 1m van kavelgrens of op 0m van de kavelgrens bij gekoppelde bebouwing.
- Vrije dakvorm, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.
- In geval van hellende daken zullen maximaal 35° bedragen
- Maximale nokhoogte: 5m
- Maximale kroonlijsthoogte: 3m

Het inrichten van wachtgevels worden ten allen tijde vermeden.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage voor bijgebouwen van 40m² gerespecteerd wordt én onder volgende bijkomende voorwaarden:

- Inplanting op minimaal 2 meter achter de voorgevel en op minimum 0,5 m van kavelgrens of op de kavelgrens bij gekoppelde bebouwing
- Kroonlijsthoogte maximaal 3 meter, plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

Niet bebouwde perceelsdelen:

- De niet bebouwde perceelsdelen dienen maximaal ingericht te worden als tuin.
- Maximaal 20% van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte kan worden ingericht met tuinaccommodatie, private sport- en recreatie-infrastructuur en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

Onder private sport- en recreatie-infrastructuur wordt verstaan: een basketbalzone, een ingebouwde trampoline, barbecue-infrastructuur, ...

De noodzakelijke verhardingen in functie van toegankelijkheid zijn toegelaten op voorwaarde dat ze deel uitmaken van de natuurlijke inrichting.