

ART. 2. WONINGEN IN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED	Overdruk
Art. 2.1. Bestemming Om rechtszekerheid te geven aan de bestaande, niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woningen worden in dit artikel een aantal bepalingen opgenomen die enkel voor deze woningen gelden. Deze bepalingen zijn opgenomen in een overdruk die bovenop de geldende bestemming van het gewestplan van kracht wordt. Als bestemming geldt dus de grondkleur van het vigerende gewestplan, op voorwaarde dat ze de overdruk niet tegenspreekt. Op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal, is het voor een bestaande, niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woning toegelaten om: \$1. De bestaande woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume te verbouwen, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken; \$2. De woning uit te breiden, mits de volume-uitbreiding beperkt wordt tot 10% van het bestaand bouwvolume bij goedkeuring van het RUP en mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000m³; \$3. De bestaande woning of bijgebouwen te herbouwen op dezelfde plaats, voor zover gelegen langs een voldoende uitgeruste weg. Het maximaal bouwvolume van de herbouwde woning is beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume bij goedkeuring van het RUP. Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal, eventueel vermeerderd met één onderdakse woonlaag, zonder evenwel hiervoor uit te breiden. Bij verbouwing, uitbreiding of herbouw van een bestaande woning dient dit te gebeuren met respect voor het architecturaal karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning. De herbouwde, uitgebreide en/of verbouwde woning moet zich maximaal integreren in de omgeving. Bij vergunningsaanvragen voor uitbreiding of herbouwen van de woning wordt een inrichtings- en beplantingsplan voor de huiskavel gevoegd. Het inrichtings- en beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Het inrichtings- en beplantingsplan geeft aan hoe zowel het voorgenomen project, als de groenaanleg van de tuin en de landschappelijke aanleg van de huiskavel zich integreert in de omgeving en aansluit op de omliggende open ruimte. Het inrichtings- en beplantingsplan maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaand inrichtings- en beplantingsplan of een aangepast of nieuw inrichtings- en beplantingsplan bevatten.	<i>Deze bepalingen gelden enkel voor woningen, andere functies dan het wonen vallen niet onder deze bepalingen en moeten voldoen aan de vigerende plannen en wetgeving.</i> <i>De beoordeling of een bestaande woning of bijgebouw vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouw aanvraag aangaande die woning.</i> <i>Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat:</i> <i>– ofwel kan worden aangetoond dat de woning of bijgebouw opgericht is voor 29 maart 1962 (aan de hand van bouwplannen, historische foto's, ...</i> <i>– ofwel kan worden aangetoond dat de woning of bijgebouw opgericht is met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962</i> <i>Een gebouw wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgestelde of instabiele gebouwen kunnen beschouwd worden als verkrot. Een gebouw dat nog in goede staat is, maar waarvan het dak doorbuigt, is niet noodzakelijk verkrot. Het vaststellen van verkrouting, dient te gebeuren aan de hand van een deskundigenverslag.</i> <i>Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.</i> <i>Op dezelfde plaats betekent ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte.</i> <i>Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande en inpasbaar is in de omgeving. Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkapellen, ... mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met behoud van de karakteristieke hoofdeigenschappen van de woning.</i> <i>Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik en kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen. De gebruikte, vanuit het landschap zichtbare materialen bij onderhouds- en instandhoudingswerken en/of verbouwing en/of uitbreiding dienen duurzaam te zijn, en landschappelijk inpasbaar. Dit wil zeggen dat ze qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasterend mogen zijn t.o. v. de omgeving, en ze het globale landschapsbeeld niet storen of drastisch wijzigen.</i>
Art. 2.2 Inrichting Behoudens bestaande toestand, moeten alle uitbreidingen, verbouwingen en herbouw voldoen aan volgende voorschriften: Vertuining van de niet-bebouwde oppervlakte is enkel toegelaten in de 30-meterzone rondom een bestaande,	<i>Onder de 30-meterzone rondom een woning wordt het gebied bedoeld, afgebakend door de lijn die op een afstand van 30m evenwijdig loopt met elke gevel van de woning:</i>

niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woning. De overige niet-bebouwde oppervlakte moet landschappelijk en/of agrarisch worden ingericht, in aansluiting met de omliggende open ruimte.

De tuin- en groenaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting. Bestaande groenstructuren worden maximaal behouden of herplant, indien noodzakelijk.

De perceelsafsluitingen moeten bestaan uit levende hagen, eventueel ondersteund met draadwerk van max. 1,50m en een betonplaat van max. 0,30m hoog.

Alle andere vormen van harde afsluitingen op de kavelgrenzen zijn verboden. Het gaat onder andere over de volgende afsluitingsvormen:

- Stenen of houten muurtjes
- Palissades
- Afsluitingen in betonplaten, in imitatie-houtplaten of andere kunstmatige materialen
- Gevlochten rietmatten of afsluitingen bestaande uit andere gevlochten materialen
- Houten panelen

Verharding van de niet-bebouwde oppervlakte is enkel toegelaten in de 30-meterzone rondom een bestaande, niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woning. Verharding is enkel toegestaan ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De oppervlakte verharding is bovendien beperkt tot maximum 25 % van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel tot een maximum van 100 m².

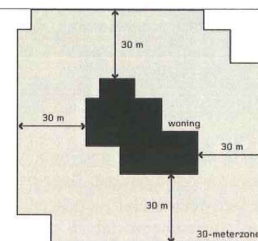
Nieuwe, kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn enkel toegelaten in de 30-meterzone rondom een bestaande, niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woning, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant.

Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting wordt verstaan:

- Maximaal één bijgebouw met een maximum oppervlakte van 40 m² en een nokhoogte van 3m. Dit bijgebouw bestaat ofwel uit een tuinhuis, een garage/carport, een hok voor dieren, een duiventil, een volière, een serre ofwel uit een aanééngesloten combinatie van deze mogelijke functies;
- speeltoestellen, tuinornamenten, één brievenbus;
- zwembad in openlucht met een maximale oppervlakte van 75m²

Reliëfwijzigingen en afgravingen zijn niet toegestaan, tenzij ten behoeve van de nieuwe kleine bouwwerken en/of in functie van een waterpartij en op voorwaarde dat:

- het terreinprofiel van de inplantingsplaats vlak is en er buiten de uitgraving voor de waterpartij geen andere reliëfwijzigingen (uitgravingen of ophogingen) noodzakelijk zijn.
- de maximale oppervlakte 80m² bedraagt. Het betreft de bruto-oppervlakte (technische installaties en verhardingen inbegrepen).



Met andere kunstmatige materialen wordt vb. bedoeld doeken die gedrapeerd worden over draadwerk.

Reliëfwijzigingen of afgravingen zijn slechts mogelijk op de plaats waar nieuwe, kleine bouwwerken worden opgericht, maar zijn niet mogelijk voor verhardingen. Zo wordt voorkomen dat vb. de aanwezige holle wegen of hellingen worden aangetast. Terreinnivelleringsen voor vb. kleine sportvelden of opritten naar garages zijn dus niet toegestaan.

Art. 2.3. Specifieke voorschriften voor woningen gelegen in overstromingsgevoelig gebied

Aanvullend op of in afwijking van de voorschriften, zoals beschreven onder art. 2.1 en art. 2.2, gelden voor woningen die gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied, de volgende voorschriften:

- het verbouwen of uitbreiden van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan enkel op voorwaarde dat uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen zullen worden genomen om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden;
- het herbouwen van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is enkel toegelaten als de zonevreemde woning werd vernield of beschadigd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, mits:
 - o de woning het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk werd bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten middelen;
 - o de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van de vernieling beschadiging;
 - o het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt blijft tot maximum 1000 m³;
- de gelijkgrondse verdieping moet zich op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld bevinden;
- ondergrondse garages en kelders kunnen in niet worden toegestaan;
- terreinwijzigingen worden binnen de overstromingsgevoelige gebieden niet toegestaan, met uitzondering

van afgravingen voor het creëren van extra waterbuffers; – het gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen is verplicht.		
Art. 2.4. Specifieke voorschriften voor woningen gelegen langs waterlopen Aanvullend op of in afwijking van de voorschriften, zoals beschreven onder art. 2.1, art. 2.2 en art. 2.3, gelden voor woningen die gelegen zijn langs de op het grafisch plan aangeduide waterlopen, de volgende voorschriften: – bij herbouw of uitbreiding moet een bouwvrije strook van min. 5m t.o.v. de rand van de waterloop worden gevrijwaard. Deze bouwvrije strook wordt ook in acht genomen voor de kleine constructies behorende tot de normale tuinuitrusting en wordt maximaal groen gehouden of ingericht.		<i>De vrij te houden strook van 5m is noodzakelijk om de functie van de verschillende beken als ecologische infrastructuur te behouden of te versterken:</i> <i>'De waterloopbeheerder moet te allen tijde kunnen beschikken over een vrije doorgang naar en langs de waterloop. Daartoe moet, overeenkomstig artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en de artikelen 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten e.a., van houtstapelplaatsen e.a., van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd. Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindend advies van de beheerder van de waterloop of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967, de voorafgaande machtiging.'</i>
Art. 2.5. Specifieke voorschriften voor site met cultuurhistorische waarde Aanvullend op of in afwijking van de voorschriften, zoals beschreven onder art. 2.1, art. 2.2 gelden voor de huiskavels die op het grafisch plan zijn aangeduid als sites met cultuurhistorische waarde, de volgende voorschriften: – Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag binnen de huiskavel van deze site zal het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een niet-bindend advies vragen aan de administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed.		<i>Dit artikel is van toepassing op de huiskavel van het Hof Inge'dael in de Stationsstraat 69, bestaande uit twee woningen .</i> <i>Aangezien deze woningen in parkgebied liggen, hebben - conform het artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen - deze woningen ook mogelijkheden tot functiewijziging, zoals een horecafunctie.</i>