



## GEMEENTE MOL

# RUP ZONEVREEMDE WONINGEN

stedenbouwkundige voorschriften

- definitieve vaststelling gemeenteraad – 21 september 2009 -

- aangepast aan Besluit van de deputatie van de provincieraad van 3/12/09 -

## COLOFON

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Mol

Project: RUP zonevreemde woningen  
stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachthouder: Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK)  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel tel: 014/58 09 91 – fax: 014/58 97 22

Projectteam: IOK plangroep

Datum: 21 september 2009

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en de opdrachthouder.

## RUP ZONEVREEMDE WONINGEN MOL

**Stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het grafisch verordenend plan, d.d. 21 september 2009**

Toepassing van artikel 38-39 en 48 e.v. volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Mol

in zijn zitting van

Op bevel

de secretaris,

de burgemeester,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van

het publiek op het gemeentehuis Mol werd neergelegd van tot

vanwege het college:

de secretaris,

de burgemeester,

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Mol

in zijn zitting van

Op bevel

de secretaris,

de burgemeester,



# INHOUD

<b>ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>1</b>
1 AFBAKENING PERIMETERS.....	1
2 TERMINOLOGIE.....	1
3 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN.....	2
3.1 <i>Overgangsmaatregelen.....</i>	2
3.2 <i>algemeen toegestane werken.....</i>	2
3.3 <i>Groenvoorziening en vellen van bomen.....</i>	3
3.4 <i>Waterhuishouding.....</i>	3
3.5 <i>Uitzicht van de woning.....</i>	3
3.6 <i>Inpassing in de omgeving en goede ruimtelijke ordening.....</i>	4
3.7 <i>Uitbreiden.....</i>	5
3.8 <i>Functiewijzigingen.....</i>	5
3.9 <i>Zonevreedde monumenten.....</i>	5
<b>BIJZONDERE BEPALINGEN.....</b>	<b>7</b>
artikel 1.....	8
artikel 2 overdruk zonevreedde woningen A.....	8
artikel 3 overdruk zonevreedde woningen B.....	13
artikel 4 overdruk zonevreedde woningen C.....	19
artikel 5 overdruk zonevreedde woningen D.....	23
artikel 6 overdruk zonevreedde woningen E.....	27
artikel 7 overdruk zonevreedde woningen F.....	31



# ALGEMENE BEPALINGEN

## 1 Afbakening perimeters

De afbakening van de beleidscategorieën als perimeters op het grafisch plan is van toepassing voor zover het de toepassing van het RUP zonevreemde woningen betreft. De afbakening vormt geen grond voor andere regelgeving tenzij hiervoor specifiek naar het bijgevoegde grafisch plan verwezen wordt.

## 2 Terminologie

### ***Besluit “kleine werken”***

Hieronder wordt verstaan: “het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (inclusief latere wijzigingen)”

### ***Bijgebouw***

Een aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw ondergeschikt gebouw, dat los staat of fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw en niet bedoeld is om de hoofd-functie zoals voorzien in de hoofdbestemming te herbergen, maar dienst kan doen als garage, tuinberging, ...

### ***Bruto bouwvolume***

Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

### ***Constructie***

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

### ***Functiewijziging***

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend goed in een andere hoofdfunctie.

### ***Gebouwencomplex***

Fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen.

### ***Herbouwen***

Onder herbouwen van een gebouw wordt verstaan een ingreep uitvoeren, waarbij meer dan 40% van de oorspronkelijke muren en de dakvorm aangepast wordt.

### ***Herbouwen op dezelfde plaats***

Het herbouwen van een nieuw gebouw dat minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen inneemt. Daarmee wordt de bestaande oppervlakte bedoeld, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

### ***Hoofdgebouw***

Een gebouw met een hoofdzakelijk residentiële functie.

### ***Huiskavel***

Een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woonhuis gelegen is, dat samen met het woonhuis een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.

### ***Nevenfunctie***

Een toegelaten functie die ten aanzien van de hoofdfunctie van ondergeschikt belang is.

### ***Niet-verkrot***

Een gebouw is niet verkrot indien het (op het eerste moment van de vergunningsaanvraag) voldoet aan de elementaire eisen van de stabiliteit.

### ***Onmiddellijke omgeving van een woning***

Onder de onmiddellijke omgeving van een woning dient de ruimte begrepen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het woninghoofdgebouw te worden verstaan.

### **Onvergunde woning**

Een onvergunde woning of een illegale woning is een gebouw dat niet beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft het gebouw of voor wat betreft de functie. Deze woning is ook niet vergund geacht.

### **Verbouwen**

Onder verbouwen van een gebouw wordt verstaan een ingreep uitvoeren, waarbij minstens 60% van de oorspronkelijke muren en de dakvorm en het oorspronkelijke aantal bouwlagen behouden blijft.

### **Woninghoofdgebouw**

Het hoofdgebouw op de huiskavel met een hoofdzakelijk residentiële functie.

### **Woongelegenheden**

Een aparte wooneenheid in een woongebouw. In een ééngezinwoning is er één woongelegenheden, in een meergezinwoning meerdere woongelegenheden.

## **3 Algemeen geldende voorschriften**

### **3.1 Overgangsmaatregelen**

Bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen ontstaan. Instandhouding- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit kunnen vergund worden voor zover er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP ontstaan.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume van zonevreemde woningen, waarbij een bestaande activiteit die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone behouden blijft, kunnen worden toegestaan indien de activiteit vergund is of verweefbaar is met de voorgeschreven of feitelijke hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken dient de functie van de zonevreemde woning overeen te komen met de voorgeschreven bestemming, de vergunde functie of de volgens dit RUP toegelaten functies.

### **3.2 algemeen toegestane werken**

Zonder stedenbouwkundige vergunning kan worden toegestaan:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;
- Alle werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, zoals bepaald in het besluit 'kleine werken' van 14/04/2000 (en latere aanpassingen), indien ze niet in strijd zijn met de voorschriften in dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Mits stedenbouwkundige vergunning kan worden toegestaan:

- Vergunningsplichtige afbraak van constructies en gebouwen, tenzij het gaat om beschermd gebouwen of gebouwen die geïnventariseerd werden als bouwkundig erfgoed. In dat geval dient advies ingewonnen te worden bij de bevoegde adviesinstansie;
- Onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit.



### 3.3 Groenvoorziening en vellen van bomen

Het ontbossen en het vellen van bomen op de percelen kan enkel toegelaten worden voor zover dit noodzakelijk is voor de toegelaten oprichting, herbouw of uitbreiding van gebouwen, of het nemen van de toegang tot de gebouwen en terreinen. Het integreren van de bestaande bomen in de terreinaanleg dient nagestreefd te worden. Op elke bouwaanvraag moeten al de te kappen bomen duidelijk aangeduid zijn. De handelingen moeten in overeenstemming zijn met de geldende wetgeving.

Alle groenvoorzieningen moeten bestaan uit inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn geselecteerd op standplaatsgeschiktheid. Er zijn geen exoten of streekvreemde soorten toegelaten.

### 3.4 Waterhuishouding

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

#### **Afvalwater**

Voor woningen die niet aangesloten zijn of worden op riolering, dient de nodige infrastructuur voor individuele of gezamenlijke waterzuivering voorzien te worden.

#### **Hemelwater**

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Hemelwater dient gebufferd, met hergebruik en/of al dan niet infiltratie, alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater. Het maximale lozingsdebiet wordt bepaald in functie van de totale verharde oppervlakte conform de sectorale regelgeving terzake.

#### **Constructies**

Constructies in functie van de opvang/verwerking van particulier afvalwater en hemelwater zijn toegelaten op de huiskavel.

## 3.5

### Uitzicht van de woning

Onderstaande algemene voorschriften met betrekking tot het uitzicht van de zonevreemde woning zijn van toepassing voor zover er in de bijzondere bepalingen geen andere (strenge) bepalingen zijn voorzien. De bijzondere bepalingen hebben in dat geval voorrang op de algemene bepalingen.

#### 3.5.1 Dakkapellen

##### **Plaats van oprichting en afmetingen**

- Op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren
- maximum breedte per dakkapel: 2m en een onderlinge afstand van minimaal 2m
- maximale breedte van het geheel van dakkapellen: 1/3 van de gevelbreedte
- maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdebouw.
- Het dak van de dakkapel is vak of kan worden uitgevoerd met een helling van 30 tot 45°. De nok van het hellend dak van de dakkapel is horizontaal.

#### 3.5.2 Uitsprongen uit het gevelvlak

##### **Plaats van oprichting en afmetingen van erkers, balkons**

- Uit voorgevel en achtergevel
- Niet uit zijgevel tenzij de afstand tot de zijperceelsgrens meer dan 3m bedraagt
- Maximum uitsprong van 0,50m
- minimum 2,50m boven het trottoirniveau
- minimum 1m van elke scheidsmuur
- Maximaal 3m breed

##### **Plaats van oprichting en afmetingen van luifels**

- uit voorgevel en achtergevel
- Niet uit zijgevel tenzij de afstand tot de zijperceelsgrens meer dan 3m bedraagt
- Maximum uitsprong van 1m
- minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
- minimum 1m van elke scheidsmuur
- Maximaal 3m breed

### 3.5.3 Dakpanelen

#### *dakvlakvensters*

Voor zover dit niet in strijd is met de bijzondere bepalingen, is het plaatsen van dakvlakvensters in het dakvlak van hellende daken of op een plat dak toegelaten als volgt:

- Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.
- Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
  - Op het achterste dakvlak steeds toegelaten.
  - Op het driehoekige dakvlak van een schilddak: niet toegelaten.
  - Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
- Op 0,40 m achter de voorgevel
- Minimale afstand van 1m t.o.v. de scheidsmuren

#### *Andere dakpanelen*

Voor zover dit niet in strijd is met de bijzondere bepalingen is het plaatsen van dakpanelen zoals zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak van hellende daken of op een plat dak toegelaten op voorwaarde dat:

- ze geïntegreerd zijn in de dakopbouw (vb dakraam/nokpan/dakbedekking,...)
- en/of ze op of in het dak gemonteerd zijn met een uitsluitend zuivere vormgeving (lineair, rechthoek, vierkant) en in harmonie met de dakopbouw/compositie.

### 3.5.4 Schotelantennes

Schotelantennes en technische ruimtes kunnen enkel op de achtergevel worden voorzien, uit het zicht van het straatbeeld.

### 3.5.5 Gevelmuren en scheidingsmuren

#### *Gevelmuren*

De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van tenminste 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

#### *Scheidingsmuren*

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken. Scheidingsmuren tussen terrassen kunnen worden voorzien met een hoogte van maximaal 2,2m binnen het toelaatbare bouwprofiel.

## 3.6 Inpassing in de omgeving en goede ruimtelijke ordening

Ingrepen aan zonevreemde woningen en onmiddellijke omgeving dienen te getuigen van een streven naar inpassing in de omgeving:

- Elk gebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal het bestaande en het nieuwe terrein als geheel behandelen en een duidelijke toekomstvisie over het gehele terrein voorstellen.
- Bij de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw, dient rekening te worden gehouden met de omgeving, in het bijzonder met de inplanting en vormgeving van de reeds bestaande gebouwen en aanleg van het terrein.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal worden beoordeeld op een aantal aspecten die de harmonie in het straatbeeld bevorderen: bouwstijl, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik, verharding.
- Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Er wordt een hedendaagse architectuur beoogd. Alle definitief zichtbaar blijvende gevels moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De plaatsing van technische uitrustingen op de gevels zoals; schotelantennes, lichtreclame, aircotoestellen, ... dienen deel uit te maken van de vergunningsaanvraag. De keuze van de gevelmaterialen dient gemotiveerd en aangevuld met een foto sessie van de naburige gebouwen binnen een straal van 100m van de perceelsgrenzen van het perceel uit de aanvraag.

Ingrepen en wijzigingen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en bijzondere bepalingen van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.

### 3.7 Uitbreiden

Uitbreiden van een zonevreemde woning kan, indien toegelaten volgens de bijzondere bepalingen van toepassing voor betreffende woning én indien voldaan wordt aan volgende richtlijnen:

- Een uitbreiding moet steeds fysisch één geheel vormen met het bestaande hoofdgebouw.
- Uitbreiden is slechts toegestaan tot het maximaal toelaatbaar volume (zie bijzondere bepalingen).
- Indien een bijgebouw aanwezig is dat fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw, dan dient een uitbreiding van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd binnen het bestaande volume van het bijgebouw. Tenzij door het benutten van het volume van het woningbijgebouw het maximaal toelaatbaar volume nog niet bereikt werd, zal een uitbreiding buiten dit woningbijgebouw niet toegestaan worden.
- Uitbreiden in het volume van een woningbijgebouw dat fysisch één geheel vormt met de woning kan indien de woningbijgebouwen:
  - (hoofdzakelijk) vergund of vergund geacht zijn
  - bouwfysisch geschikt zijn voor de woonfunctie, d.w.z. dat aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.
- Losstaande woningbijgebouwen worden niet binnen het maximaal toelaatbaar volume gerekend.

### 3.8 Functiewijzigingen

Indien in de bijzondere bepalingen een functiewijziging van de bestaande zonevreemde woning en/of de bestaande woningbijgebouwen is toegelaten, dan dienen deze gebouwen minimaal aan de volgende vereisten te voldoen, vooraleer een vergunning kan worden verleend:

- de gebouwen dienen gelegen te zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
- En, de gebouwen dienen (hoofdzakelijk) vergund of geacht vergund te zijn;
- En, de gebouwen dienen bouwfysisch geschikt te zijn voor de nieuwe functie, d.w.z. dat aan het gebouw geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de

functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

De vergunning voor een toegelaten functiewijziging kan enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met:

- De invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- De invloed van het nieuwe gebruik op de mobiliteit in de omgeving;
- De relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- De relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- Het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik;
- De afstand tot het woninghoofdgebouw, indien de functiewijziging voorzien wordt in een losstaand bijgebouw.

### 3.9 Zonevreemde monumenten

Voor gebouwen of constructies die definitief beschermd zijn in toepassing van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten waarin een woonfunctie als hoofdfunctie is ondergebracht, gelden volgende bepalingen:

#### *Bestemming en functies*

- De hoofdbestemming van de woning en het perceel waarop de woning gelegen is, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnde plan van aanleg of een bestemmingsplan.
- Een functiewijziging is mogelijk, voorzover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert. Daarbij zijn volgende bepalingen van toepassing:
  - De nieuwe functie moet de erfgoedwaarde ongeschonden laten of verhogen. Het advies van de administratie bevoegd voor onroerend erfgoed is hierbij noodzakelijk en bindend.
  - De functiewijziging kan toegestaan worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving hierdoor niet overschreden wordt. En de voorziene verweving van functies mag de bestemming en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

### **Restaureren**

Herbouwen en verbouwen met oog op restauratie van de erfgoedwaarde is mogelijk, al dan niet in geval van overmacht, mits stedenbouwkundige vergunning en het positief advies van de administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed, op de volgende voorwaarden:

- De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad. Dit betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving noch de gewenste ruimtelijke structuur in de omgeving in het gedrang brengt of verstoort;
- Het herbouwen en verbouwen met oog op restauratie moet op dezelfde plaats en binnen hetzelfde volume;
- De historische kenmerken die het gebouw zijn erfgoedwaarde geven, mogen niet aangetast worden. Karakter en verschijningsvorm en erfgoedwaarde dienen behouden te blijven;
- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen in zover mogelijk gelijk te zijn als van het waardevol onroerend erfgoed in zijn oorspronkelijke toestand;
- Herbouwen van een losstaand bijgebouw dat geen erfgoedwaarde heeft, is niet toegestaan;
- Verbouwen en renoveren van een bestaand bijgebouw is toegestaan, voor zover dit gebeurt binnen het bestaande en vergunde of vergund geachte bouwvolume.

### **Uitbreiden**

Uitbreiden is mogelijk, mits stedenbouwkundige vergunning en het positief advies van de administratie bevoegd voor onroerend erfgoed, op de volgende voorwaarden:

- De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad. Dit betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving noch de gewenste ruimtelijke structuur in de omgeving in het gedrang brengt of verstoort;
- Uitbreidingen moeten vanuit esthetisch en kunst- en cultuurhistorisch oogpunt verantwoord zijn. De historische kenmerken die het gebouw zijn erfgoedwaarde geven mogen niet aangetast worden.
- De vormgeving en het materiaalgebruik moeten passend zijn in het omliggende landschap en bij het onroerend erfgoed. Hierbij kan gewerkt worden in de stijl van het onroerend erfgoed, of in een positief contrast met het erfgoed, zonder de waarde van het erfgoed teniet te doen.

- De uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen.
- Het uitbreiden kan tot een maximale volumevermeerdering van 20% ten opzichte van het bestaande volume.

Uitbreiden van een losstaand bijgebouw dat geen erfgoedwaarde heeft, is niet toegestaan.

### **Niet-bebouwde oppervlakte**

Voorschriften gelijkgesteld aan de voorschriften van de zone waarbinnen het onroerend goed gelegen is: zie overdrukzone bijzondere bepalingen artikel 2, 3, 4, 5, 6, 7.


### **Verharding**

Voorschriften gelijkgesteld aan de voorschriften van de zone waarbinnen het onroerend goed gelegen is: zie overdrukzone bijzondere bepalingen artikel 2, 3, 4, 5, 6, 7.

### **Afsluitingen**

Voorschriften gelijkgesteld aan de voorschriften van de zone waarbinnen het onroerend goed gelegen is: zie overdrukzone bijzondere bepalingen artikel 2, 3, 4, 5, 6, 7.

# BIJZONDERE BEPALINGEN

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>artikel 1</b>	<p>De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnd gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p>	<p><b>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</b></p>
<p><b>artikel 2 overdruk zonevreemde woningen A: zonevreemde woningen in niet-kwetsbaar gebied</b></p> 	<p><b>Toepassingsgebied</b></p> <p><b>Bestemming en functies</b></p> <p><i>hoofdbestemming</i></p> <p><i>functies</i></p> <p>De kantoor- of dienstenfunctie kan ook in niet-woonruimten in woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het</p>	<p>De bepalingen van artikel 2 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;</li> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;</li> <li>– de bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan of gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> <li>– Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.</li> </ul> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <p>Hoofdfunctie is wonen.</p> <p>Voor bestaande gebouwen van bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen kunnen bepaalde functiewijzigingen of nevenfuncties toegelaten worden naast de woonfunctie voor zover deze functies passen in de omgeving. Volgende functiewijzigingen kunnen mits stedenbouwkundige vergunning worden toegelaten, indien ze verzoenbaar zijn met het gebruik en de kenmerken van de omgeving en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het gebruik van een woning, met inbegrip van woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, gedeeltelijk wijzigen in een aan wonen complementaire functie, meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> beslaat;</li> </ul> </li> </ul>


	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>woninghoofdgebouw ondergebracht worden.</p> <p>De logiesvertrekken kunnen ook ondergebracht worden in bestaande losstaande woningbijgebouwen, bv. de stal van een voormalig landbouwbedrijf.</p> <p>De impact van de zonevreemde woning op het openruimtegebied dient zoveel mogelijk te worden beperkt.</p> <p><b>Inrichting</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.</li> <li>- Het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen gedeeltelijk wijzigen in een aan het wonen complementaire functie met betrekking op het gebruik als toeristische logies, als het maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant, café en feestzaal, <del>mits voorafgaand advies van Toerisme Vlaanderen</del> en voorzover het toeristisch logies minder dan 40% van het totale brutobouwwolume inneemt.</li> <li>- Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van het gebied.</li> <li>- Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging waarbij de nieuwe (neven)functie een lagere dynamiek kent dan de aanwezige functies in de bestaande situatie, de omgeving minder belast dan in de bestaande situatie en een verlaging van de dynamiek in de omgeving veroorzaakt. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag, dient de aanvrager in het aanvraagdossier de voorziene functiewijziging in die zin te motiveren en aan te tonen dat de functiewijziging een verbeterde inpassing binnen de draagkracht van de omgeving betekent en een verlaging van de dynamiek teweegbrengt en dat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.</li> <li>- Het gebruik van een woning, met uitzondering van losstaande woningbijgebouwen, gedeeltelijk wijzigen in een aan het wonen complementaire functie met betrekking op het gebruik als café gericht op fietstoerisme, voorzover: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> beslaat.</li> <li>- De woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie</li> <li>- De woning gelegen is op één van de volgende dragers van recreatief medegebruik: kanaal Herentals- Bocholt, kanaal Dessel-Schoten, Postel.</li> <li>- De woning gelegen is langs een goed uitgeruste weg en minimaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien kunnen worden.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande bijgebouwen kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, private sport- en vrijetijdsinfrastructuur of stalling van hobby- of weidedieren en dit strikt ten dienste van de bewoners van de betreffende zonevreemde woning.</li> <li>- Behalve met betrekking tot de toegelaten logiesverstrekking, zijn in bestaande losstaande woningbijgebouwen, geen andere nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan. Andere commerciële activiteiten zijn hier niet toegestaan.</li> </ul> <p><b>Verbouwen en uitbreiden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bruto-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Een woning kan worden uitgebreid tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Tenzij een bestaand woninghoofdgebouw en daarop aansluitende bijgebouwen die er één geheel mee vormen toch een brutobouwvolume van meer dan 1000m<sup>3</sup> hebben, dan mag toch dit volledige bestaande bouwvolume benut worden. Let op: bij herbouwen wordt het brutobouwvolume wel algemeen beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>.</p>	<p>bouwvolume toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand woninghoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande woningen met een woninghoofdgebouw en bestaande bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen in woonvolume worden uitgebreid binnen het volledige bestaande en beschikbare brutobouwvolume, dat bestaat uit het volume van het woninghoofdgebouw én het volume van het bijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Dit in zoverre deze woningbijgebouwen daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.</li> <li>- Indien het bestaande brutobouwvolume van een hoofdgebouw inclusief dat van bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kleiner is dan 1000m<sup>3</sup>, kan de woning uitgebreid worden tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt voor de woonfunctie.</li> <li>- Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid in het hoofdgebouw om er zo één geheel mee te vormen.</li> </ul> </li> <li>- Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten.</li> <li>- Bijkomende losstaande vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan, tenzij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een tuinhuis van 12m<sup>2</sup> of een overdekte autostaanplaats van 18m<sup>2</sup> en dit binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw. De overdekte autostaanplaats kan enkel bestaan uit een open carport zonder zijwanden en omvat geen afgesloten volumes.</li> <li>- Noodzakelijke stalling van weidedieren cfr. de geldende regelgeving op voorwaarde dat het perceel een agrarische hoofdbestemming heeft.</li> </ul> </li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Herbouwen</b></p> <p>Mits stedenbouwkundige vergunning is het herbouwen van een bestaande woning toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebouw kan op dezelfde plaats worden herbouwd, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven.</li> <li>- Het gebouw kan op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. De naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd in het</li> </ul>



	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Voorbeelden van constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn (niet-limitatief): rotstuintje, pergola, barbecue, speeltoestellen, tuinornamenten,...</p> <p>Het bebouwde en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden, maar naast een noodzakelijke toegangsweg wordt ook een totale</p>	<p>aanvraagdossier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen gebeurt binnen het oorspronkelijke, vergunde volume. Indien van de aanvraag tot herbouw gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal brutobouwwolume van 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>- Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000m<sup>3</sup>, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>- Het herbouwen van een vergund losstaand woningbijgebouw is toegestaan binnen het bestaande bouwwolume, uitbreiden kan hierbij niet.</li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Niet-bebouwde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuininrichting passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning, dit wil zeggen binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw. De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met de landschappelijke omgeving.</li> <li>- Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt in de onmiddellijke omgeving van de woning, dient zich te richten naar de geldende bestemming van de huiskavel en omgeving.</li> <li>- Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.</li> <li>- Beplanting van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap.</li> <li>- Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivellerings niet toegelaten. Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in functie van constructies voor waterzuivering of waterbuffering.</li> </ul> <p><b>Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.</li> <li>- De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.</li> </ul> </li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>oppervlakte verharding van 100m<sup>2</sup> toegelaten.</p> <p>Afsluitingen kunnen enkel geplaatst worden ter perceelsafscheiding van de bestaande kadastrale huiskavel of de onmiddellijke omgeving van de woning. In functie van het tegengaan van vertuining is het niet gewenst en toegelaten naastliggende kadastrale percelen bij op te nemen in de tuin en door afsluiting van het geheel tot een grotere zogenaamde huiskavel om te vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Andere verhardingen zijn niet toegelaten.</li> <li>- De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, materialen. Bij de aanleg van de verharding moet gestreefd worden naar maximale doorlatendheid, zodat hemelwater maximaal kan infiltreren.</li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.</li> <li>- De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving</li> <li>- de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.</li> <li>- het materiaalgebruik.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Afsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen kunnen worden opgericht voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning die ingericht mag worden als tuin.</li> <li>- Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten.</li> <li>- Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.</li> <li>- Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 2 meter.</li> <li>- Dichte afsluitingen die bestaan uit niet-streekeigen hagen, muren, houten panelen, betonpanelen, rieten maten, zeildoeken, hekwerk en poorten, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke met een maximale hoogte van 1,2 meter.</li> </ul> </li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>artikel 3 overdruk zonevreemde woningen B: zonevreemde woningen in gebied met randvoorwaarden landschap</b></p> 	<p><b>Toepassingsgebied</b></p> <p><b>Bestemming en functies</b></p> <p><i>hoofdbestemming</i></p> <p><i>functies</i></p>	<p>De bepalingen van artikel 3 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;</li> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;</li> <li>– de bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan of gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> <li>– Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.</li> </ul> <p><u>Hoofdgebouw</u></p> <p>Hoofdfunctie is wonen.</p> <p>Voor bestaande gebouwen van bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen kunnen bepaalde functiewijzigingen of nevenfuncties toegelaten worden naast de woonfunctie voor zover deze functies passen in de omgeving. Volgende functiewijzigingen kunnen mits stedenbouwkundige vergunning worden toegelaten, indien ze verzoenbaar zijn met het gebruik en de kenmerken van de omgeving en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het gebruik van een woning, met inbegrip van woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, gedeeltelijk wijzigen in een aan wonen complementaire functie, meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> beslaat;</li> <li>– de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.</li> </ul> </li> <li>– Het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen gedeeltelijk wijzigen in een aan het wonen complementaire functie met betrekking op het gebruik als toeristische logies, als het maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant, café en feestzaal, <del>mits voorafgaand advies van Toerisme Vlaanderen en</del> voorzover het toeristisch logies minder dan 40% van het totale brutobouwwolume inneemt.</li> <li>– Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van het gebied.</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Een woning kan worden uitgebreid tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Tenzij een bestaand woninghoofdgebouw en daarop aansluitende bijgebouwen die er één geheel mee vormen toch een brutobouwvolume van meer dan 1000m<sup>3</sup> hebben, dan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging waarbij de nieuwe (neven)functie een lagere dynamiek kent dan de aanwezige functies in de bestaande situatie, de omgeving minder belast dan in de bestaande situatie en een verlaging van de dynamiek in de omgeving veroorzaakt. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag, dient de aanvrager in het aanvraagdossier de voorziene functiewijziging in die zin te motiveren en aan te tonen dat de functiewijziging een verbeterde inpassing binnen de draagkracht van de omgeving betekent en een verlaging van de dynamiek teweegbrengt en dat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.</li> <li>- Het gebruik van een woning, met uitzondering van losstaande woningbijgebouwen, gedeeltelijk wijzigen in een aan het wonen complementaire functie met betrekking op het gebruik als café gericht op fietstoerisme, voorzover: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> beslaat.</li> <li>- De woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie</li> <li>- De woning gelegen is op één van de volgende dragers van recreatief medegebruik: kanaal Herentals- Bocholt, kanaal Dessel-Schoten, Postel.</li> <li>- De woning gelegen is langs een goed uitgeruste weg en minimaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien kunnen worden.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande bijgebouwen kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, private sport- en vrijetijdsinfrastructuur of stalling van hobby- of weidedieren en dit strikt ten dienste van de bewoners van de betreffende zonevreemde woning.</li> <li>- Behalve met betrekking tot de toegelaten logiesverstrekking, zijn in bestaande losstaande woningbijgebouwen, geen andere nevenfuncties of functiewijzigingen toegestaan. Andere commerciële activiteiten zijn hier niet toegestaan.</li> </ul> <p><b>Verbouwen en uitbreiden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bruto-bouwvolume toegelaten.</li> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand woninghoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande woningen met een woninghoofdgebouw en bestaande bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen in woonvolume worden uitgebreid binnen het volledige bestaande en beschikbare brutobouwvolume, dat bestaat uit het volume van het woninghoofdgebouw én het volume van het bijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Dit in zoverre deze woningbijgebouwen daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.</li> <li>- Indien het bestaande brutobouwvolume van een hoofdgebouw inclusief dat van bijgebouwen die er fysisch één</li> </ul> </li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>mag toch dit volledige bestaande bouwvolume benut worden. Let op: bij herbouwen wordt het brutobouwvolume wel algemeen beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>.</p> <p>geheel mee vormen kleiner is dan 1000m<sup>3</sup>, kan de woning uitgebreid worden tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt voor de woonfunctie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid in het hoofdgebouw om er zo één geheel mee te vormen.</li> <li>- Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten.</li> <li>- Bijkomende losstaande vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan, tenzij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een tuinhuis van 12m<sup>2</sup> of een overdekte autostaanplaats van 18m<sup>2</sup> en dit binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw. De overdekte autostaanplaats kan enkel bestaan uit een open carport zonder zijwanden en omvat geen afgesloten volumes.</li> <li>- Noodzakelijke stalling van weidedieren cfr. de geldende regelgeving op voorwaarde dat het perceel een agrarische hoofdbestemming heeft.</li> </ul> </li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap en beantwoorden aan het specifieke landelijk karakter van de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een contrasterende architectuur is niet toegestaan, de vormgeving dient maximaal te beantwoorden aan een landelijke architectuur in afstemming op het bebouwingskarakter van de omgeving. De keuze van gevelmaterialen mag geen contrasterend effect beogen.</li> <li>- De algemene vormgeving dient maximaal afgestemd te zijn op en gelijkaardig te zijn aan de karakteriserende bebouwingstypologie en de architecturale eigenheid in de omgeving. Aandachtspunten hierbij zijn: bouwhoogte, dakhelling, dakkapellen, bouwvolume en landschappelijke integratie.</li> <li>- Het geheel moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> </li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met de wijze waarop het voorziene voorkomen, de vormgeving, de typologie en het materiaalgebruik beantwoorden aan het landschappelijk karakter en de architecturale eigenheid van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Herbouwen</b></p> <p>Mits stedenbouwkundige vergunning is het herbouwen van een bestaande woning toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebouw kan op dezelfde plaats worden herbouwd, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven.</li> <li>- Het gebouw kan op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achterruitbouwzone bevindt en/of voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbe-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Voorbeelden van constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn (niet-limitatief): rotstuintje, pergola, barbecue, speeltoestellen, tuinornamenten,...</p>	<p>zetting en een kwalitatief concept. De naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd in het aanvraagdossier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen gebeurt binnen het oorspronkelijke, vergunde volume. Indien van de aanvraag tot herbouw gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal brutobouwwolume van 1000 m<sup>3</sup>.</li> <li>- Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000m<sup>3</sup>, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>- Het herbouwen van een vergund losstaand woningbijgebouw is toegestaan binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw en binnen het bestaande bouwwolume, uitbreiden kan hierbij niet.</li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap en beantwoorden aan het specifieke landelijk karakter van de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een contrasterende architectuur is niet toegestaan, de vormgeving dient maximaal te beantwoorden aan een landelijke architectuur in afstemming op het bebouwingskarakter van de omgeving. De keuze van gevelmaterialen mag geen contrasterend effect beogen.</li> <li>- De algemene vormgeving dient maximaal afgestemd te zijn op en gelijkaardig te zijn aan de karakteriserende bebouwingstypologie en de architecturale eigenheid in de omgeving. Aandachtspunten hierbij zijn: bouwhoogte, dakhelling, dakkapellen, bouwwolume en landschappelijke integratie.</li> <li>- Het geheel moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> </li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met de wijze waarop het voorziene voorkomen, de vormgeving, de typologie en het materiaalgebruik beantwoorden aan het landschappelijk karakter en de architecturale eigenheid van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Niet-bebouwde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuininrichting passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning, dit wil zeggen binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw. De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met de landschappelijke omgeving.</li> <li>- Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt in de onmiddellijke omgeving van de woning, dient zich te richten naar de geldende bestemming van de huiskavel en omgeving.</li> <li>- Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.</li> <li>- Beplanting van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplan-</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>ting die is aangepast aan het omgevende landschap.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in functie van constructies voor waterzuivering of waterbuffering.</li> </ul> <p><b>Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>– De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.</li> <li>– De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.</li> </ul> </li> <li>– Andere verhardingen zijn niet toegelaten.</li> <li>– De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, materialen. Bij de aanleg van de verharding moet gestreefd worden naar maximale doorlatendheid, zodat hemelwater maximaal kan infiltreren.</li> <li>– Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.</li> <li>– De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving</li> <li>– de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.</li> <li>– het materiaalgebruik.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Afsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Afsluitingen kunnen worden opgericht voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning die ingericht mag worden als tuin.</li> <li>– Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten.</li> <li>– Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is begroeid met klimplanten of wordt gecombineerd met hagen.</li> <li>– Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 2 meter.</li> <li>– Dichte afsluitingen die bestaan uit niet-streekeigen hagen, muren, houten panelen, betonpanelen, rieten maten, zeildoeken, hekwerk en poorten, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke met een maximale hoogte van 1,2 meter.</li> </ul> </li> <li>– De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, land-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		schappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.




	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>artikel 4 overdruk zonevreemde woningen C: zonevreemde woningen in gebied met randvoorwaarden water</b></p> 	<p><b>Toepassingsgebied</b></p> <p><b>Bestemming en functies</b></p> <p><i>hoofdbestemming</i></p> <p><i>functies</i></p>	<p>De bepalingen van artikel 4 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;</li> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;</li> <li>– de bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan of gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> <li>– Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.</li> <li>– Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen.</li> <li>– Voor bestaande gebouwen van bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen kunnen bepaalde functiewijzigingen of nevenfuncties toegelaten worden naast de woonfunctie voor zover deze functies passen in de omgeving. Volgende functiewijzigingen kunnen worden toegelaten, indien ze verzoenbaar zijn met het gebruik en de kenmerken van de omgeving en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van het gebied.</li> <li>– Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging waarbij de nieuwe (neven)functie een lagere dynamiek kent dan de aanwezige functies in de bestaande situatie, de omgeving minder belast dan in de bestaande situatie en een verlaging van de dynamiek in de omgeving veroorzaakt. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag, dient de aanvrager in het aanvraagdossier de voorziene functiewijziging in die zin te motiveren en aan te tonen dat de functiewijziging een verbeterde inpassing binnen de draagkracht van de omgeving betekent en een verlaging van de dynamiek teweegbrengt en dat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.</li> </ul> </li> <li>– Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging of tuinaccommodatie.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Een woning kan worden uitgebreid tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Tenzij een bestaand woninghoofdgebouw en daarop aansluitende bijgebouwen die er één geheel mee vormen toch een brutobouwvolume van meer dan 1000m<sup>3</sup> hebben, dan mag toch dit volledige bestaande bouwvolume benut worden. Let op: bij herbouwen wordt het brutobouwvolume wel algemeen beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>.</p> <p><b>Verbouwen en uitbreiden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mits stedenbouwkundige vergunning is het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande brutobouwvolume toegelaten.</li> <li>– Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand woninghoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestaande woningen met een woninghoofdgebouw en bestaande bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen in woonvolume worden uitgebreid binnen het volledige bestaande en beschikbare brutobouwvolume, dat bestaat uit het volume van het woninghoofdgebouw én het volume van het bijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Dit in zoverre deze woningbijgebouwen daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.</li> <li>– Indien het bestaande brutobouwvolume van een hoofdgebouw inclusief dat van bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kleiner is dan 1000m<sup>3</sup>, kan de woning uitgebreid worden tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt voor de woonfunctie.</li> <li>– Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid in het hoofdgebouw om er zo één geheel mee te vormen.</li> </ul> </li> <li>– Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten.</li> <li>– Bijkomende losstaande en vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan, tenzij: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Een tuinhuis of overdekte autostaanplaats met een max. oppervlakte van 12m<sup>2</sup> en dit binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw.</li> <li>– Noodzakelijk stalling van weidedieren cfr. de geldende regelgeving op voorwaarde dat het perceel een agrarische hoofdbestemming heeft.</li> </ul> </li> <li>– De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Herbouwen</b></p> <p>Mits stedenbouwkundige vergunning is het herbouwen van een bestaande woning toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het gebouw kan op dezelfde plaats worden herbouwd, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven.</li> <li>– Het gebouw kan op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantings-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Voorbeelden van constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn (niet-limitatief): rotstuintje, pergola, barbecue, speeltoestellen, tuinornamenten,...</p>	<p>wijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. De naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd in het aanvraagdossier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het herbouwen gebeurt binnen het oorspronkelijke, vergunde volume. Indien van de aanvraag tot herbouw gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>– Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000m<sup>3</sup>, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>– Het herbouwen van een losstaand woningbijgebouw is toegestaan binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet.</li> <li>– De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het plaatsen van ondergrondse installaties of constructies is niet toegelaten, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> <li>– ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen</li> <li>– hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater.</li> </ul> </li> <li>– Het plaatsen van een ingegraven openluchtzwembad is niet toegelaten.</li> </ul> <p><b>Niet-bebouwde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuininrichting passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan binnen een afstand van 20m van het hoofdgebouw van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning. De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met het landschappelijke karakter en de waterbergende functie van de omgeving.</li> <li>– Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, dient zich te richten naar de geldende bestemming en fysische functie van de huiskavel en omgeving.</li> <li>– Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.</li> <li>– Beplanting van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap.</li> <li>– Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toege-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Het bebouwde en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden, maar naast een noodzakelijke toegangsweg wordt ook een totale oppervlakte verharding van 50m<sup>2</sup> toegelaten.</p> <p>Afsluitingen kunnen enkel geplaatst worden ter perceelsafscheiding van de bestaande kadastrale huiskavel of de omgeving tot 20m afstand van de woning. In functie van het tegengaan van vertuining is het niet gewenst en toegelaten naastliggende kadastrale percelen bij op te nemen in de tuin en door afsluiting van het geheel tot een grotere zogenaamde huiskavel om te vormen.</p>	<p>laten. Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in functie van constructies voor waterzuivering of waterbuffering.</p> <p><b>Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.</li> <li>- De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.</li> </ul> </li> <li>- Andere verhardingen zijn niet toegelaten.</li> <li>- De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, en waterdoorlatende materialen.</li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.</li> <li>- De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving</li> <li>- de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.</li> <li>- het materiaalgebruik.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Afsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen kunnen worden opgericht voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning die ingericht mag worden als tuin.</li> <li>- Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten.</li> <li>- Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen.</li> <li>- Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 2 meter.</li> <li>- Dichte afsluitingen die bestaan uit niet-streekeigen hagen, muren, houten panelen, betonpanelen, rieten matten, zeildoeken, hekwerk en poorten, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke met een maximale hoogte van 1,2 meter.</li> </ul> </li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</li> </ul>


	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>artikel 5 overdruk zonevreemde woningen D: zonevreemde woningen in gemeentelijk aandachtsgebied</b></p> 	<p><b>Toepassingsgebied</b></p> <p><b>Bestemming en functies</b></p> <p><i>hoofdbestemming</i></p> <p><i>functies</i></p>	<p>De bepalingen van artikel 5 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;</li> <li>– bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;</li> <li>– de bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan of gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> <li>– Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen.</li> <li>– Voor bestaande gebouwen van bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen kunnen bepaalde functiewijzigingen of nevenfuncties toegelaten worden naast de woonfunctie voor zover deze functies passen in de omgeving. Volgende functiewijzigingen kunnen worden toegelaten, indien ze verzoenbaar zijn met het gebruik en de kenmerken van de omgeving en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van het gebied.</li> <li>– Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging waarbij de nieuwe (neven)functie een lagere dynamiek kent dan de aanwezige functies in de bestaande situatie, de omgeving minder belast dan in de bestaande situatie en een verlaging van de dynamiek in de omgeving veroorzaakt. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag, dient de aanvrager in het aanvraagdossier de voorziene functiewijziging in die zin te motiveren en aan te tonen dat de functiewijziging een verbeterde inpassing binnen de draagkracht van de omgeving betekent en een verlaging van de dynamiek teweegbrengt en dat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.</li> </ul> </li> <li>– Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging of tuinaccommodatie.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Een woning kan worden uitgebreid tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850m<sup>3</sup>. Tenzij een bestaand woninghoofdgebouw en daarop aansluitende bijgebouwen die er één geheel mee vormen toch een brutobouwvolume van meer dan 850m<sup>3</sup> hebben, dan mag toch dit volledige bestaande bouwvolume benut worden. Let op: bij herbouwen wordt het brutobouwvolume wel algemeen beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 850m<sup>3</sup>.</p> <p><b>Verbouwen en uitbreiden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bruto-bouwvolume toegelaten.</li> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand woninghoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande woningen met een woninghoofdgebouw en bestaande bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen in woonvolume worden uitgebreid binnen het volledige bestaande en beschikbare brutobouwvolume, dat bestaat uit het volume van het woninghoofdgebouw én het volume van het bijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt. Dit in zoverre deze woningbijgebouwen daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.</li> <li>- Indien het bestaande brutobouwvolume van een hoofdgebouw inclusief dat van bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kleiner is dan 850m<sup>3</sup>, kan de woning uitgebreid worden tot een maximaal brutobouwvolume van 850m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt voor de woonfunctie.</li> <li>- Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid in het hoofdgebouw om er zo één geheel mee te vormen.</li> </ul> </li> <li>- Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten.</li> <li>- Bijkomende losstaande en vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan.</li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Herbouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen van het bestaand hoofdgebouw is niet toegelaten, tenzij het hoofdgebouw werd vernield door een plotse ramp (blikseminslag, brand,...) buiten de wil van de eigenaar om. In dat geval kan het oorspronkelijke hoofdgebouw met inbegrip van een bestaand woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt worden herbouwd onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen kan binnen het oorspronkelijke, vergunde bouwvolume. Indien het oorspronkelijke brutobouwvolume groter was dan 1000m<sup>3</sup> kan enkel worden herbouwd met die restrictie dat het resulterende bruto-bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen na herbouw niet meer dan 1000m<sup>3</sup> mag bedragen.</li> <li>- Indien van de aanvraag tot herbouw gebruik wordt gemaakt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850m<sup>3</sup>.</li> <li>- Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke woning blijft behouden bij herbouw.</li> <li>- De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte.</li> </ul> </li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Voorbeelden van constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn (niet-limitatief): rotstuintje, pergola, barbecue, speeltoestellen, tuinornamenten,...</p> <p>Het bebouwde en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden, maar naast een noodzakelijke toegangsweg wordt ook een totale oppervlakte verharding van 50m<sup>2</sup> toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 deze vernieling of beschadiging;</li> <li>- Het herbouwen van een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.</li> </ul> <p><b>Niet-bebouwde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuininrichting passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan binnen een afstand van 20m van het hoofdgebouw van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning. De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met het landschappelijke karakter en de waterbergende functie van de omgeving.</li> <li>- Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, dient zich te richten naar de geldende bestemming van de huiskavel en omgeving.</li> <li>- Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.</li> <li>- Beplanting van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap.</li> <li>- Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in functie van constructies voor waterzuivering of waterbuffering.</li> </ul> <p><b>Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.</li> <li>- De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.</li> </ul> </li> <li>- Andere verhardingen zijn niet toegelaten.</li> <li>- De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, en waterdoorlatende materialen.</li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.</li> <li>- De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving</li> </ul> </li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Afsluitingen kunnen enkel geplaatst worden ter perceelsafscheiding van de bestaande kadastrale huiskavel of de omgeving tot 20m afstand van de woning. In functie van het tegengaan van vertuining is het niet gewenst en toegelaten naastliggende kadastrale percelen bij op te nemen in de tuin en door afsluiting van het geheel tot een grotere zogenaamde huiskavel om te vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.</li> <li>- het materiaalgebruik.</li> </ul> <p><b>Afsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen kunnen worden opgericht voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning die ingericht mag worden als tuin.</li> <li>- Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten.</li> <li>- Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is begroeid met klimplanten of wordt gecombineerd met hagen.</li> <li>- Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 2 meter.</li> <li>- Dichte afsluitingen die bestaan uit niet-streekeigen hagen, muren, houten panelen, betonpanelen, rieten maten, zeildoeken, hekwerk en poorten, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke met een maximale hoogte van 1,2 meter.</li> </ul> </li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</li> </ul>

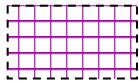


	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>artikel 6 overdruk zonevreemde woningen E: zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied</b></p> 	<p><b>Toepassingsgebied</b></p> <p><b>Bestemming en functies</b></p> <p><i>hoofdbestemming</i></p> <p><i>functies</i></p>	<p>De bepalingen van artikel 6 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;</li> <li>- bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;</li> <li>- de bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan of gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</li> <li>- Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.</li> <li>- Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen.</li> <li>- Voor bestaande gebouwen van bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen kunnen bepaalde functiewijzigingen of nevenfuncties toegelaten worden naast de woonfunctie voor zover deze functies passen in de omgeving. Volgende functiewijzigingen kunnen worden toegelaten, indien ze verzoenbaar zijn met het gebruik en de kenmerken van de omgeving en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van het gebied.</li> <li>- Een gehele of gedeeltelijke functiewijziging waarbij de nieuwe (neven)functie een lagere dynamiek kent dan de aanwezige functies in de bestaande situatie, de omgeving minder belast dan in de bestaande situatie en een verlaging van de dynamiek in de omgeving veroorzaakt. In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvraag, dient de aanvrager in het aanvraagdossier de voorziene functiewijziging in die zin te motiveren en aan te tonen dat de functiewijziging een verbeterde inpassing binnen de draagkracht van de omgeving betekent en een verlaging van de dynamiek teweegbrengt en dat een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt.</li> </ul> </li> <li>- Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging of tuinaccommodatie.</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Voorbeelden van constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn (niet-limitatief): rotstuintje, pergola, barbecue, speeltoestellen, tuinornamenten,...</p>	<p><b>Verbouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mits stedenbouwkundige vergunning is het verbouwen van een bestaand gebouw toegelaten binnen het bestaande brutobouwvolume en de bestaande bouwhoogte.</li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Alles moet steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Herbouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen van het bestaande hoofdgebouw is niet toegelaten, tenzij het hoofdgebouw werd vernield door een plotse ramp (blikseminslag, brand,...) buiten de wil van de eigenaar om. In dat geval kan het oorspronkelijke hoofdgebouw met inbegrip van een bestaand woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt worden herbouwd onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen kan binnen het oorspronkelijke, vergunde bouwvolume. Indien het oorspronkelijke brutobouwvolume groter was dan 1000m<sup>3</sup> kan enkel worden herbouwd met die restrictie dat het resulterende bruto-bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen na herbouw niet meer dan 1000m<sup>3</sup> mag bedragen.</li> <li>- Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke woning blijft behouden bij herbouw.</li> <li>- De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte.</li> <li>- <del>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 deze vernieling of beschadiging;</del></li> </ul> </li> <li>- Het herbouwen van een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.</li> </ul> <p><b>Niet-bebouwde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuinrichting passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan binnen een afstand van 20m van het hoofdgebouw van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning. De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met het landschappelijke karakter en de waterbergende functie van de omgeving.</li> <li>- Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt binnen een afstand van 20m van het woninghoofdgebouw, dient zich te richten naar de geldende bestemming van de huiskavel en omgeving.</li> <li>- Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p data-bbox="555 411 871 643">Het bebouwde en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden, maar naast een noodzakelijke toegangsweg wordt ook een totale oppervlakte verharding van 50m<sup>2</sup> toegelaten.</p> <p data-bbox="555 898 871 1305">Afsluitingen kunnen enkel geplaatst worden ter perceelsafscheiding van de bestaande kadastrale huiskavel of de omgeving tot 20m afstand van de woning. In functie van het tegengaan van vertuining is het niet gewenst en toegelaten naastliggende kadastrale percelen bij op te nemen in de tuin en door afsluiting van het geheel tot een grotere zogenaamde huiskavel om te vormen.</p> <ul data-bbox="896 252 2089 403" style="list-style-type: none"> <li>- Beplanting van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap.</li> <li>- Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivellerings niet toegelaten. Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in functie van constructies voor waterzuivering of waterbuffering.</li> </ul> <p data-bbox="896 432 1043 456"><b>Verhardingen</b></p> <ul data-bbox="896 472 2089 911" style="list-style-type: none"> <li>- Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.</li> <li>- De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.</li> </ul> </li> <li>- Andere verhardingen zijn niet toegelaten.</li> <li>- De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, en waterdoorlatende materialen.</li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.</li> <li>- De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving</li> <li>- de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.</li> <li>- het materiaalgebruik.</li> </ul> </li> </ul> <p data-bbox="896 935 1030 959"><b>Afsluitingen</b></p> <ul data-bbox="896 975 2089 1399" style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen kunnen worden opgericht voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning die ingericht mag worden als tuin.</li> <li>- Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten.</li> <li>- Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is begroeid met klimplanten of wordt gecombineerd met hagen.</li> <li>- Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 2 meter.</li> <li>- Dichte afsluitingen die bestaan uit niet-streekeigen hagen, muren, houten panelen, betonpanelen, rieten matten, zeildoeken, hekwerk en poorten, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke met een maximale hoogte van 1,2 meter.</li> </ul> </li> <li>- De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, land-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		schappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><del>artikel 7 overdruk zonevreemde woningen F: specifieke zonevreemde woningen binnen nucleaire zone</del></p> 	<p><del><b>Toepassingsgebied</b></del></p> <p><del><b>Bestemming en functies</b></del></p> <p><del>hoofdbestemming</del></p> <p><del>functies</del></p> <p><del><b>Inrichting</b></del></p>	<p>De bepalingen van artikel 7 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafisch plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is;</li> <li>— bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen;</li> <li>— de bestaande huiskavel waarop deze bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning gelegen is.</li> </ul> <p>— De hoofdbestemming van de huiskavel blijft behouden zoals bepaald op het van kracht zijnde gewestplan of gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>— Het bestaande en vergunde aantal woonegelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woonegelegenheden zijn niet toegestaan.</p> <p>— Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen.</p> <p>— Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 30 meter van het woninghoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of noodzakelijke stalling van hobby- en weidedieren.</p> <p>— Zowel in de hoofdgebouwen als de bijgebouwen, zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegelaten, tenzij deze in het teken staan van de hoofdbestemming van de huiskavel en omgeving.</p> <p><del><b>Verbouwen en uitbreiden</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Mits stedenbouwkundige vergunning is het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume toegelaten.</li> <li>— Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaande ééngezinwoning toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Bestaande woninghoofdgebouwen en bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen kunnen worden uitgebreid tot een maximaal toelaatbaar brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. Daarbij dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in woningbijgebouwen benut te worden, in zoverre deze daarvoor nog bouwfysisch in een goede staat zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.</li> <li>— Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen</li> </ul> </li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Voorbeelden van constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn (niet-limitatief): rotstuintje, pergola, barbecue, speeltoestellen, tuinornamenten,...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Het geheel moet steeds in overeenstemming zijn met het landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> <li>— Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw of een meergezinswoning is niet toegelaten.</li> <li>— Bijkomende losstaande en vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan tenzij een tuinhuis of overdekte autostaanplaats met een max. oppervlakte van 12m<sup>2</sup> en dit binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw.</li> </ul> <p><b>Herbouwen</b></p> <p>Mits stedenbouwkundige vergunning is het herbouwen van een bestaande woning toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Het herbouwen gebeurt binnen het oorspronkelijke, vergunde volume. Indien van de aanvraag tot herbouw van een bestaande ééngezinwoning gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal brutobouwvolume van 1000m<sup>3</sup>.</li> <li>— Het gebouw kan op dezelfde plaats worden herbouwd, voor zover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven.</li> <li>— Het herbouwen van een losstaand woningbijgebouw is toegestaan binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet.</li> <li>— de vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. Het geheel moet steeds in overeenstemming zijn met het landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</li> </ul> <p><b>Niet-bebouwde oppervlakte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vanuit een streven naar een duurzaam en ruimtelijk verantwoord gebruik van de bestaande kavel waarop de woning gelegen is, is een landelijke tuinrichting, met inbegrip van toegelaten en van stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde tuinaccommodatie, passend binnen de draagkracht van de omgeving enkel toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de bestaande vergunde of hoofdzakelijk vergunde woning, dit wil zeggen binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw. Bijzondere constructies of ingrepen passend in een landelijke tuin zijn toegelaten binnen een afstand van 30m van het woninghoofdgebouw, voor zover ze opgericht worden in relatie met de landschappelijke omgeving. De aanleg van de tuin dient zich te integreren in de omgeving.</li> <li>— Het gebruik en de inrichting van het resterende gedeelte van de huiskavel, met andere woorden het gedeelte dat zich niet bevindt in de onmiddellijke omgeving van de woning, dient zich te richten naar een bufferfunctie die vervuld wordt door de aanwezigheid van opgaand groen.</li> <li>— Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven.</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Het bebouwde en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden, maar naast een noodzakelijke toegangsweg wordt ook een totale oppervlakte verharding van 50m<sup>2</sup> toegelaten.</p> <p>Afsluitingen kunnen enkel geplaatst worden ter perceelsafscheiding van de bestaande kadastrale huiskavel of de omgeving tot 20m afstand van de woning. In functie van het tegengaan van vertuining is het niet gewenst en toegelaten naastliggende kadastrale percelen bij op te nemen in de tuin en door afsluiting van het geheel tot een grotere zogenaaemde huiskavel om te vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Beplanting van de niet bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap.</li> <li>— Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan in functie van constructies voor waterzuivering of waterbuffering.</li> </ul> <p><b>Verhardingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Op de niet bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten (cumulatief): <ul style="list-style-type: none"> <li>— De aanleg van verhardingen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> is toegelaten. De verharding dient te worden aangelegd binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.</li> <li>— De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten.</li> </ul> </li> <li>— Andere verhardingen zijn niet toegelaten.</li> <li>— De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, dit wil zeggen losse of makkelijk opbrekbare, en waterdoorlatende materialen.</li> <li>— Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>— De strikte noodzakelijkheid van de verharding in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning.</li> <li>— De contextuele inpassing van de verharding in de omgeving met respect voor de eigenheid van de omgeving</li> <li>— de evenwichtige en rationele inplanning van de verhardingen.</li> <li>— het materiaalgebruik.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Afsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Afsluitingen kunnen worden opgericht voor de perceelsafscheiding van de bestaande huiskavel of ter afsluiting van de onmiddellijke omgeving van de woning die ingericht mag worden als tuin.</li> <li>— Volgende afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten.</li> <li>— Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is begroeid met klimplanten of wordt gecombineerd met hagen.</li> <li>— Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 2 meter.</li> <li>— Dichte afsluitingen die bestaan uit niet streekeigen hagen, muren, houten panelen, betonpanelen, rieten matten, zeildoeken, hekwerk en poorten, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke met een maximale hoogte van 1,2 meter.</li> </ul> </li> <li>— De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, land-</li> </ul>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		schappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.