

Gemeente Zemst

RUP 14 Zonevreemde woningen

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Zemst
De Griet 1
1980 Zemst

 **Grontmij** Grontmij Vlaanderen
Groot-Bijgaarden, mei 2012

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 20 oktober 2011

Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 18 november 2011 tot en met 16 januari 2012

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van 21 juni 2012

Op bevel,

De Secretaris
Louis Van Relegem

De Burgemeester, Voorzitter
Bart Coopman

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

Verantwoording

Titel : RUP 014 Zonevreemde woningen

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 234538

Referentienummer : 234538_RUP 014 Zonevreemde woningen_06_vs

Revisie :

Datum : Mei 2012

Auteur(s) : Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be

Gecontroleerd door : Jochen Ghysels
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Jochen Ghysels
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Gossetlaan 28-28A
B-1702 Groot-Bijgaarden
T +32 2 383 06 40
F +32 2 380 36 08
E grootbijgaarden@grontmij.be

Inhoudsopgave

0	Voorafgaandelijke en algemene bepalingen	5
1	Art 1: Boscomplexen en regionale recreatiegebieden (overdruk).....	14
2	Art 2: Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)	17
3	Art 3: Vallei van de Zenne en de Barebeek type 1 (overdruk)	24
4	Art 4: Vallei van de Zenne en de Barebeek type 2 (overdruk)	26
5	Art 5: Kernen (overdruk).....	28
6	Art 6: Bedrijvencentrales (overdruk)	33
7	Art 7: Restpercelen.....	35
8	Art 8: Afwerkingsregel.....	73

0 Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een huiskavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woning gelegen is en dat samen met die woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften hebben enkel betrekking op de woning op de huiskavel, inclusief alle woningbijgebouwen en aanhorigheden op de huiskavel. Bijgebouwen zijn bergingen, garages, tuinhuisen, e.d. Onder aanhorigheden worden onder meer de tuin en bijbehorende afsluitingen verstaan.</p> <p>Voor niet vergunningsplichtige werken die niet in tegenspraak zijn met de verordenende bepalingen van dit RUP, is de gemeentelijke bouwverordening van toepassing.</p> <p>De bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan, in een BPA of in een RUP, blijven onverminderd van toepassing. Indien de gebouwen verdwijnen en de woonfunctie bijgevolg ophoudt te bestaan, zijn de oorspronkelijke bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften opnieuw van toepassing.</p>	ART 0.1: TOEPASSINGSGEBIED <p>De verordenende bepalingen zijn van toepassing op</p> <ul style="list-style-type: none">• De bestaande huiskavels gelegen buiten de gebieden die volgens de grondkleur bestemd zijn als woonzone.• Alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen, inclusief de woningbijgebouwen en –aanhorigheden, op de bestaande huiskavel. Bijkomende voorwaarde is dat de woonfunctie vergund of geacht vergund is. <p>Een woning wordt gedefinieerd als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een woning is hoofdzakelijk vergund indien ten minste 90% van het bruto bouwvolume, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het volume onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of geacht vergund is, ook wat de functie betreft.</p> <p>De voorschriften zijn niet van toepassing in gevallen waar het wonen een ondergeschikte of complementaire functie is. Voorbeelden zijn bedrijfswoningen en conciërgewoningen.</p> <p>Indien er een gebieddekkend RUP wordt opgemaakt dat geheel of gedeeltelijk in één van de perimeters van het RUP zonevremde woningen ligt, zijn er 2 mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel blijft het perimeter-RUP zonevremde woningen geldig voor alle zonevremde woningen, gelegen in het plangebied van het gebiedsdekkend RUP. In dit geval worden de voorschriften van het RUP zonevremde woningen niet vermeld bij de door het gebiedsdekkend RUP op te heffen bepalingen. • Ofwel worden de bepalingen voor de zonevremde woningen gewijzigd en vastgelegd in het gebiedsdekkend RUP. In dat geval vervallen de voorschriften voor de zonevremde woningen van het perimeter-RUP en worden ze vervangen door bepalingen in het gebiedsdekkende RUP. 	<p>Het wonen moet de hoofdfunctie zijn. De verordenende bepalingen zijn niet van toepassing indien de woning binnen de totaliteit van de gebouwen een ondergeschikte of complementaire functie heeft.</p> <p>De verordenende bepalingen van dit RUP blijven geldig tot zolang ze worden opgeheven door de verordenende bepalingen van een ander ruimtelijk uitvoeringsplan voor wonen.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ART 0.2: AANVULLEND KARAKTER VAN DE VOORSCHRIFTEN</p> <p>De verordenende bepalingen van dit RUP zijn aanvullend ten opzichte van de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving.</p>
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordenende bepalingen per perimeter.</p>	<p>ART 0.3: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</p> <p>Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning op een huiskavel kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>
<p>Het creëren van bijkomende woongelegenheden is niet toegestaan. Het aantal woongelegenheden wijzigt indien door fysische ingrepen (bijvoorbeeld bijmaken van inkomdeur, of dichtmetselen van inwendige verbindingen) aparte entiteiten binnen de woning worden gemaakt, die volledig zelfstandig door een persoon of gezin benut kunnen worden, ongeacht of die persoon of dat gezin familiebanden met de andere bewoners hebben.</p> <p>Voor mantelzorg kunnen uitzonderingen worden toegestaan. Door het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes te verplichten, wordt vermeden dat een woongelegenheden voor inwonende familie of verzorgers later wordt opgesplitst en zo een autonome woning wordt.</p>	<p>ART 0.4: AANTAL WOONGELEGENHEDEN</p> <p>Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande en vergunde of geacht vergunde aantal.</p> <p>Van bovenstaand bepaling kan worden afgeweken ten behoeve van het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers in het kader van mantelzorg. De persoonlijke woon- en verblijfsruimte beslaat maximaal een derde van de nuttige vloeroppervlakte van de woning waartoe deze behoort. Woning en persoonlijke verblijfsruimte moeten één architecturaal geheel vormen en moeten via gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes steeds met elkaar verbonden blijven.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	ven.
	ART 0.5: ONDERHOUDS- EN STABILITEITSWERKEN Het RUP formuleert geen aanvullende of uitbreidende bepalingen. De basisrechten volgens de Codex blijven van kracht.
De verplichting zal worden opgelegd onder de vorm van lasten of voorwaarden bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.	ART 0.6: BEPALINGEN BETREFFENDE WATERBEHEER EN REGENWATEROPVANG De bebouwing binnen het plangebied dient te voldoen aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Voor woningen die niet aangesloten zijn op de riolering en waarvoor de vigerende zoneringssystemen geen aansluiting op de riolering voorzien, moet, ten laatste op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voorzien worden in de noodzakelijke installaties voor afvalwaterbehandeling. Deze voorwaarde geldt: <ul style="list-style-type: none"> • In gebieden die volgens de geldende plannen van aanleg als kwetsbaar gebied moeten beschouwd worden; • In de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen; • In of grenzend aan speciale beschermingszones; • Indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op het verbouwen binnen het bestaande volume, het uitbreiden of het herbouwen van de woning inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegan-

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	gen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.
<p>Het begrip “architecturaal karakter” houdt in dat de constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “hoeve met gesloten straatwand of zijgevels”, “vierkantshoeve”, ...). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen hacienda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden. Nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term “architecturaal karakter” niet uitgesloten.</p>	<p>ART 0.7: KARAKTER EN VERSCHIJNINGSVORM</p> <p>Zowel bij het herbouwen, het verbouwen als het uitbreiden moet het architecturaal karakter van het oorspronkelijke gebouw behouden blijven. Het toevoegen van hedendaagse architecturale accenten is toegelaten.</p>
<p>Het watersysteem wordt als een nevenschikte functie aanzien binnen de overdruk. De invulling van de bestemming zoals voorzien op het grafisch plan is toelaatbaar mits er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke behoeften van het watersysteem. Bij de aanvraag van de vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze de bestaande ruimte voor water behouden wordt. Om overstromingsvrij te bouwen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een aangepaste bouwwijze waardoor geen ruimte voor water wordt ingenomen zoals bijvoorbeeld het bouwen op palen. Indien dit niet mogelijk is kan een ophoging enkel en alleen worden toegestaan voor het deel dat strikt noodzakelijk is voor het bouwen van het gebouw en onder de voorwaarde dat de verloren ruimte voor water op hetzelfde perceel wordt gecompenseerd.</p>	<p>ART 0.8: BOUWEN IN OVERSTROMINGSGBIED</p> <p>Voor zover het RUP bijkomende bebouwing of herbouw mogelijk maakt binnen overstromingsgebied moeten deze constructies volgens de volgende principes opgericht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vloerpeil moet overstromingsvrij voorzien worden; • er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd; • indien het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is d.m.v. een aangepaste bouwwijze (bijv. bouwen op palen) kan een reliëfwijziging enkel en alleen worden toegestaan indien uit de aanvraag blijkt dat de ruimte voor water zowel in volume als in oppervlakte gecompenseerd wordt.

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Art 0.9: BOUWEN IN BESCHERMINGSZONES VOOR DRINK-WATERWINNING</p> <p>In beschermingszone III dient een eventuele infiltratievoorziening aangelegd te worden als een open voorziening, zodat eventuele verontreiniging snel kan gedetecteerd en verwijderd worden.</p>
<p>Alle woningbijgebouwen worden meegerekend bij de bepaling van het referentievolume, zowel de bijgebouwen die fysisch één geheel met het hoofdbouw vormen als de losstaande bijgebouwen.</p> <p>Het deel van het bouwvolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw of een 'gewone kelder' betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Ook ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte worden mee in rekening gebracht. Het betreft bijvoorbeeld een ondergronds gelegen garage, wasruimte, berging of stookruimte.</p> <p>Echte balkons, niet overdekte terrassen en zwembaden, dakoversteken, zonneluifels, e.d. worden niet meegerekend bij de bepaling van het referentievolume.</p>	<p>ART 0.10: BEPALING VAN HET REFERENTIEVOLUME</p> <p>Met de term 'volume' wordt steeds verwezen naar een bruto bouwvolume, aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP.</p> <p>Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Uitbouwen, veranda's, overdekte terrassen, gemakkelijk afsluitbare ruimtes; • Ondergrondse ruimtes die niet als een gewone kelder kunnen beschouwd worden omdat ze een woonfunctie of verblijfsfunctie herbergen; • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • De woningbijgebouwen. <p>Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een gedetailleerde berekening gevoegd worden van het volume van alle bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen, inclusief woningbijgebouwen en –aanhorigheden, op de huiskavel waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Dit is het 'referentievolume'.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien het RUP betrekking heeft op woningen, is een complementaire functie steeds complementair aan het wonen.</p>	<p>ART 0.11: DEFINITIES EN TERMINOLOGIE</p> <p>Complementaire functie</p> <p>Een functie die 'aanvullend' is aan de woonfunctie. De woonfunctie moet met andere woorden blijven bestaan en steeds aanwezig blijven.</p> <p>Functie</p> <p>Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.</p> <p>Handelingen</p> <p>Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.</p> <p>Herbouwen</p> <p>Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p> <p>Hoofdzakelijk vergund</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat: ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien het RUP betrekking heeft op woningen, is de hoofdfunctie steeds wonen.</p>	<p>rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p> <p>Nevengeschikte functie of nevenfunctie</p> <p>Functie waarvan de netto vloeroppervlakte kleiner is dan de netto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.</p> <p>Ruime omgeving</p> <p>Gebied dat ruimtelijk aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een zone binnen een straal van maximum van 200 meter rond het gebouw of gebouwencomplex.</p> <p>Onderhoudswerken</p> <p>Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</p> <p>Verbouwen</p> <p>Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p> <p>Woning</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.</p> <p>Zonevreemde constructie</p> <p>Hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.</p>

1 Art 1: Boscomplexen en regionale recreatiegebieden (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De grondkleur wordt bepaald door het gewestplan, een BPA of een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP.</p> <p>Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een gedetailleerde berekening gevoegd worden van het bestaande volume. De berekeningswijze is vastgelegd in de algemene bepalingen. Dit is het referentievo-</p>	<p>Art. 1.1: Bepalingen betreffende verbouwen en herbouwen</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het verbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, binnen het bestaande bouwvolume.• Het herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, op dezelfde plaats en binnen het bestaande vergunde of geacht vergunde volume. <p>Art. 1.2: Bepalingen betreffende volumevermeerderingen</p> <p>Voor zover de hoofdfunctie zoals bepaald door de grondkleur niet wordt aangetast of in het gedrang komt, is het toegelaten om het referentievolume uit te breiden tot maximaal 1.000 m³.</p> <p>Deze uitbreiding kan worden aangewend:</p> <ul style="list-style-type: none">• Voor de uitbreiding van de bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen;

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>lume. Ten opzichte van dit referentievolume kan een volumevermeerdering tot 1.000 m³ toegestaan worden. Deze kan het onderwerp zijn van één vergunning of van meerdere opeenvolgende vergunningen.</p> <p>De uitbreiding tot ten hoogste 1.000 m³ kan betrekking hebben op de bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, of op het bouwen van één losstaand woningbijgebouw. In dit laatste geval moet ook rekening worden gehouden met de bepalingen van artikel 1.4. Er kan enkel een losstaand woningbijgebouw worden gebouwd indien er op de huiskavel nog geen aanwezig zijn. Artikel 1.4 beperkt ook het bouwvolume.</p> <p>In de tuinzone mag één losstaand woningbijgebouw worden gebouwd, voor zover er op de huiskavel nog geen losstaande woningbijgebouwen staan. Indien er reeds een of meerdere losstaande woningbijgebouwen zijn, dan mogen er geen bijkomende gebouwd worden.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden verbouwd en kunnen worden herbouwd. In beide gevallen mag het bestaande volume niet worden uitgebreid.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor één nieuw losstaand bijgebouw, volgens de bepalingen van Art 1.4. <p>Art. 1.3: Functiewijzigingen</p> <p>Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Art 1.4: Zone voor tuinen en aanhorigheden</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een zone voor tuinen en aanhorigheden aangeduid. Deze is maximaal 6 meter ten opzichte van de voorgevel, maximaal 10 meter breed ten opzichte van de zijgevel en maximum 20 meter lang ten opzichte van de achtergevel.</p> <p>Binnen de zone voor tuinen en aanhorigheden zijn volgende werken en handelingen eveneens toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwen van 1 losstaand woningbijgebouw of –aanhorigheid, met een maximale bruto grondoppervlakte van 30 m²; de maximale dakrandhoogte of kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 meter, de totale maximale hoogte bedraagt 5,00 meter, voor zover er op de huiskavel geen losstaande bijgebouwen aanwezig zijn. • Het verbouwen van een losstaand woningbijgebouw binnen het bestaande bouwvolume.

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • Het herbouwen van een losstaand woningbijgebouw op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume. <p>Buiten de zone voor tuinen en aanhorigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Is het verboden om losstaande woningbijgebouwen te bouwen, te verbouwen of te herbouwen. Er kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken aan bestaande vergunde of geacht vergunde losstaande woningbijgebouwen worden uitgevoerd. • Zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, infrastructuren voor sport- en recreatie met inbegrip van open lucht zwembaden, terrassen en verhardingen verboden, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen die strikt noodzakelijk zijn voor het geven van toegang tot de gebouwen.

2 Art 2: Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)

2.1 Art. 2.1: Algemene bepalingen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze bepalingen hebben betrekking op de woning en op de woningbijgebouwen, zowel diegene die fysisch één geheel met de woning vormen als op de losstaande.</p> <p>Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een gedetailleerde berekening gevoegd worden van het bestaande volume. De berekeningswijze is vastgelegd in de algemene bepalingen. Dit is het referentievo-</p>	<p>Art. 2.1.1: Bepalingen betreffende verbouwen en herbouwen</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume. • Het herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats. <p>Art. 2.1.2: Bepalingen betreffende volumevermeerderingen van woningen met een referentievolume van minder dan 800 m³</p> <p><i>Art. 2.1.2.1: Uitbreidingmogelijkheden voor de bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen</i></p> <p>Woningen, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen mogen uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m³.</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>lume. Ten opzichte van het referentievolumen van de woning, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen, kan een volumevermeerdering tot 1.000 m³ toegestaan worden. Deze uitbreiding kan het onderwerp zijn van één vergunning of van meerdere opeenvolgende vergunningen. Deze mogelijkheid (uitbreiding tot 1.000 m³) heeft enkel betrekking op de bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Ze kan niet worden toegepast op losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden. De uitbreiding van het hoofdgebouw belet echter niet dat losstaande bijgebouwen kunnen worden uitgebreid. Daarvoor gelden de bepalingen van Art. 2.1.2.2.</p> <p>Deze uitbreidingmogelijkheid met 120 m³ heeft enkel betrekking op losstaande bijgebouwen. Ze kan dienen om een bestaand losstaand bijgebouw uit te breiden of om een nieuw losstaand bijgebouw te plaatsen. Ook combinaties van beide mogelijkheden zijn toegelaten, zolang de totaliteit van de uitbreiding(en) de 120 m³ niet overschrijdt. Er kan ten opzichte van de referentietoestand ten hoogste één bijkomend losstaand bijgebouw vergund worden, onafhankelijk van het aantal losstaande bijgebouwen in de referentietoestand.</p> <p>Deze uitbreidingmogelijkheid heeft betrekking op woningen waarvan het referentievolumen van de woning, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen, gelijk is aan of groter is dan 800 m³. Ze kan dienen om de bestaande woning uit te breiden, een bestaand losstaand bijgebouw uit te breiden of om een nieuw losstaand bijgebouw te plaatsen. Ook combinaties van deze mogelijkheden zijn toegelaten zolang de totaliteit van de uitbreiding(en) het toegelaten volume niet overschrijdt. Er kan ten hoogste één bijkomend losstaand bijgebouw vergund worden, onafhankelijk van het</p>	<p><i>Art. 2.1.2.2: Uitbreidingsmogelijkheden voor de losstaande bijgebouwen</i></p> <p>Het referentievolumen mag, onverminderd vorige bepaling, uitbreiden met maximaal 120 m³:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor het uitbreiden van bestaande losstaande bijgebouwen • of voor het bouwen van maximaal één nieuw losstaand bijgebouw, te plaatsen op maximum 20 meter van het hoofdgebouw en, in het geval van geïsoleerde woningen, binnen de zone voor tuinen en aanhorigheden <p><i>Art. 2.1.3: Bepalingen betreffende volumevermeerderingen van woningen met een referentievolumen van 800 m³ of meer</i></p> <p>Het referentievolumen mag uitbreiden met maximaal 200m³.</p> <p>Deze volumevermeerdering mag worden aangewend voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het uitbreiden van de woning, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen • of het uitbreiden van bestaande losstaande bijgebouwen • of het bouwen van maximaal één nieuw losstaand bijgebouw te plaatsen op maximum 20 meter van het hoofdgebouw en, in het geval van

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>aantal losstaande bijgebouwen in de referentietoestand.</p> <p>Het toelaatbaar bijkomend volume wordt steeds berekend ten opzichte van het referentievolume, zijnde het volume berekend op moment van de eerste bouwaanvraag na inwerkingtreding van dit RUP.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>geïsoleerde woningen, binnen de zone voor tuinen en aanhorigheden</p> <p>Art. 2.1.4: Aanvullende bepalingen betreffende losstaande woningbijgebouwen</p> <p>Voor het bouwen van één losstaand bijgebouw gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de maximale dakrandhoogte of kroonlijsthoogte: 3,00 meter • totale maximale hoogte: 5,00 meter <p>Voor het uitbreiden van bestaande losstaande bijgebouwen gelden de bestaande dakrandhoogte, kroonlijsthoogte en totale bouwhoogte als maxima.</p>
<p>Voorbeelden zijn kantoren en ruimtes voor uitoefening van een vrij beroep of dienstenfunctie; maar het begrip 'complementaire functie' mag ruim geïnterpreteerd worden. Voorbeelden van toelaatbare dienstenfuncties en vrije beroepen zijn architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, enz.</p>	<p>Art. 2.1.5: Functiewijzigingen</p> <p>Volgende functiewijziging is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, tot een kantoor- of dienstenfunctie of een vrij beroep, op voorwaarde dat deze laatste functie nevens geschikt en complementair is aan de woonfunctie. <p>Daarnaast zijn volgende functiewijzigingen eveneens toegelaten: het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • ofwel accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden, op voorwaarde dat deze laatste functie minstens complementair is aan de woonfunctie. • ofwel een kleinhandelsfunctie, op voorwaarde dat het gaat om een lokale laagdynamische activiteit die geen hinder veroorzaakt op het vlak van mobiliteit en dat de kleinhandelsfunctie nevensgeschikt en complementair is aan de woonfunctie. • ofwel een met het wonen verweefbare lokale bedrijfsfunctie, voor zover ze geen storende werking heeft op de omgeving, laagdynamisch is en ze geen hinder veroorzaakt op het vlak van mobiliteit en dat de bedrijfsfunctie nevensgeschikt en complementair is aan de woonfunctie.

2.2 Art. 2.2: Bijkomende bepalingen voor gegroepeerde woningen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Gegroepeerde zonevreemde woningen zijn een groep van minstens drie woningen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.</p>	<p>Art. 2.2.1: Bijkomende bepalingen betreffende herbouwen</p> <p>Herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, op een andere plaats is toegelaten indien de nieuwe locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de groep zonevreemde gebouwen waartoe de te herbouwen woning behoort.</p> <p>Het herbouwen van een losstaand woningbijgebouw op een andere plaats is toegelaten, indien de nieuwe locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de groep</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Indien één van de toelaatbare functiewijzigingen wordt uitgevoerd, is het toegelaten om complementair hieraan parking aan te leggen.</p> <p>Bouwen van bijgebouwen, complementaire functie in de bijgebouwen, aanbrengen van afsluitingen en aanleg van tuinen, aanleggen van verhardingen en terrassen kan conform de gemeentelijke bouwverordening.</p>	<p>zonevreemde gebouwen waartoe het te herbouwen woningbijgebouw behoort.</p> <p>Art 2.2.2: Bijkomende bepalingen betreffende de niet-bebouwde ruimte</p> <p>Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parking horende bij tijdelijke verblijfsgelegenheden, kleinhandel en lokale bedrijvigheid is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parking is strikt noodzakelijk voor het goed functioneren van tijdelijke verblijfsgelegenheden, kleinhandel of lokale bedrijvigheid. • De parking is gekoppeld aan tijdelijke verblijfsgelegenheden, kleinhandel of lokale bedrijvigheid op dezelfde huiskavel. • De parking is ruimtelijke en landschappelijk geïntegreerd. <p>De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte kan gebruikt worden voor tuin en aanhorigheden bij de tuin en de woning.</p>

2.3 Art. 2.3: Bijkomende bepalingen voor geïsoleerde woningen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De nieuwe locatie moet beter aansluiten bij andere gebouwen. Het gaat daarbij niet noodzakelijk om woningen.</p> <p>Bouwen van bijgebouwen, complementaire functies in de bijgebouwen, aanbrenge van afsluitingen en aanleg van tuinen, aanleggen van verhardingen en terrassen kan binnen de tuinzone, conform de gemeentelijke bouwverordening.</p>	<p>Art. 2.3.1: Bijkomende bepalingen betreffende herbouwen</p> <p>Herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, op een andere plaats is toegelaten indien de nieuwe locatie resulteert in een lagere versnipperingsgraad van de open ruimte en/of indien de nieuwe locatie beter aansluit bij andere gebouwen.</p> <p>Art. 2.3.2: Zone voor tuinen en aanhorigheden</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een zone voor tuinen en aanhorigheden aangeduid. Deze is maximaal 6 meter ten opzichte van de voorgevel, maximaal 10 meter breed ten opzichte van de zijgevel en maximum 20 meter lang ten opzichte van de achtergevel.</p> <p>Binnen de zone voor tuinen en aanhorigheden zijn volgende werken en handelingen eveneens toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parking horende bij tijdelijke verblijfgelegenheden, kleinhandel en lokale bedrijvigheid, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De parking is strikt noodzakelijk voor het goed functioneren van tijdelijke verblijfgelegenheden, kleinhandel of lokale bedrijvigheid. ◦ De parking is gekoppeld aan tijdelijke verblijfgelegenheden, kleinhandel of lokale bedrijvigheid op dezelfde huiskavel. ◦ De parking is ruimtelijke en landschappelijk geïntegreerd.

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Buiten de zone voor tuinen en aanhorigheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Is het verboden om losstaande woningbijgebouwen te bouwen. • Zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, infrastructures voor sport- en recreatie met inbegrip van open lucht zwembaden, terrassen en verhardingen verboden, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen die strikt noodzakelijk zijn voor het geven van toegang tot de gebouwen.

3 Art 3: Vallei van de Zenne en de Barebeek type 1 (overdruk)

3.1 Art. 3.1: Algemene bepalingen

Zelfde als Art 1

3.2 Art 3.2: Bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
Deze bepalingen hebben betrekking op het verbouwen of herbouwen van zowel een woning als een losstaand woningbijgebouw.	Uitbreidingen van de bebouwde of verharde oppervlakte in de richting van een waterloop kunnen enkel worden toegestaan indien er geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.
Het betreft hier de totale verharde oppervlakte buiten de bebouwde oppervlakte.	De totale verharde oppervlakte op de huiskavel bedraagt maximaal 75 m ² . Indien in de referentietoestand de totale vergunde of geacht vergunde verharde oppervlakte meer dan 75 m ² bedraagt, dan geldt de bestaande verharde oppervlakte als maximum.
	In een strook van 10,00 meter breed langs de waterloop, gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, zijn reliëfwijzigingen verboden indien: <ul style="list-style-type: none">• Ze afbreuk doen aan het natuurlijk reliëf van de beekvallei;

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • Ze niet strikt noodzakelijk zijn voor het geven van toegang tot de gebouwen. <p>Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag moet advies worden gevraagd aan de desbetreffende adviesinstantie bevoegd voor water.</p>

4 Art 4: Vallei van de Zenne en de Barebeek type 2 (overdruk)

4.1 Art. 4.1: Algemene bepalingen

Zelfde als Art 2.1

4.2 Art. 4.2: Bijkomende bepalingen voor gegroepeerde woningen

Zelfde als Art 2.2

4.3 Art. 4.3: Bijkomende bepalingen voor geïsoleerde woningen

Zelfde als Art 2.3

4.4 Art 4.4: Bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Deze bepalingen hebben betrekking op het verbouwen of herbouwen van zowel een woning als een losstaand woningbijgebouw.</p> <p>Het betreft hier de totale verharde oppervlakte buiten de bebouwde oppervlakte.</p>	<p>Uitbreidingen van de bebouwde of verharde oppervlakte in de richting van een waterloop kunnen enkel worden toegestaan indien er geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.</p> <p>De totale verharde oppervlakte op de huiskavel bedraagt maximaal 75 m². Indien in de referentietoestand de totale vergunde of geacht vergunde verharde oppervlakte meer dan 75 m² bedraagt, dan geldt de bestaande verharde oppervlakte als maximum.</p> <p>In een strook van 10,00 meter breed langs de waterloop, gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, zijn reliëfwijzigingen verboden indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ze afbreuk doen aan het natuurlijk reliëf van de beekvallei; • Ze niet strikt noodzakelijk zijn voor het geven van toegang tot de gebouwen. <p>Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag moet advies worden gevraagd aan de desbetreffende adviesinstantie bevoegd voor water.</p>

5 Art 5: Kernen (overdruk)

5.1 Art. 5.1: Algemene bepalingen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze bepalingen hebben betrekking op de woning en op de woningbijgebouwen, zowel diegene die fysisch één geheel met de woning vormen als op de losstaande.</p> <p>Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een gedetailleerde berekening gevoegd worden van het bestaande volume. De berekeningswijze is vastgelegd in de algemene bepalingen. Dit is het referentievolume. Ten opzichte van het referentievolume van de woning, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen, kan een volume-</p>	<p>Art. 5.1.1: Bepalingen betreffende verbouwen en herbouwen</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het verbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume.• Het herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats. <p>Art. 5.1.2: Bepalingen betreffende volumevermeerderingen van woningen met een referentievolume van minder dan 800 m³</p> <p><i>Art. 5.1.2.1: Uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen</i></p> <p>Woningen, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen mogen uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m³.</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>vermeerdering tot 1.000 m³ toegestaan worden. Deze uitbreiding kan het onderwerp zijn van één vergunning of van meerdere opeenvolgende vergunningen. Deze mogelijkheid (uitbreiding tot 1.000 m³) heeft enkel betrekking op de bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Ze kan niet worden toegepast op losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden. De uitbreiding van het hoofdgebouw belet echter niet dat losstaande bijgebouwen kunnen worden uitgebreid. Daarvoor gelden de bepalingen van Art. 5.1.2.2.</p> <p>Deze uitbreidingmogelijkheid met 120 m³ heeft enkel betrekking op losstaande bijgebouwen. Ze kan dienen om een bestaand losstaand bijgebouw uit te breiden of om een nieuw losstaand bijgebouw te plaatsen. Ook combinaties van beide mogelijkheden zijn toegelaten, zolang de totaliteit van de uitbreiding(en) de 120 m³ niet overschrijdt. Er kan ten opzichte van de referentietoestand ten hoogste één bijkomend losstaand bijgebouw vergund worden, onafhankelijk van het aantal losstaande bijgebouwen in de referentietoestand.</p> <p>Deze uitbreidingmogelijkheid heeft betrekking op woningen waarvan het referentievolume van de woning, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen, gelijk is aan of groter is dan 800 m³. Ze kan dienen om de bestaande woning uit te breiden, een bestaand losstaand bijgebouw uit te breiden of om een nieuw losstaand bijgebouw te plaatsen. Ook combinaties van deze mogelijkheden zijn toegelaten zolang de totaliteit van de uitbreiding(en) het toegelaten volume niet overschrijdt. Er kan ten hoogste één bijkomend losstaand bijgebouw vergund worden, onafhankelijk van het aantal losstaande bijgebouwen in de referentietoestand.</p>	<p><i>Art. 5.1.2.2: Uitbreidingsmogelijkheden voor de losstaande bijgebouwen</i></p> <p>Het referentievolume mag, onverminderd vorige bepaling, uitbreiden met maximaal 120 m³:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor het uitbreiden van bestaande losstaande bijgebouwen • of voor het bouwen van maximaal één nieuw losstaand bijgebouw, te plaatsen op maximum 20 meter van het hoofdgebouw en, in het geval van geïsoleerde woningen, binnen de zone voor tuinen en aanhorigheden <p><i>Art. 5.1.3: Bepalingen betreffende volumevermeerderingen van woningen met een referentievolume van 800 m³ of meer</i></p> <p>Het referentievolume mag uitbreiden met maximaal 200m³.</p> <p>Deze volumevermeerdering mag worden aangewend voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het uitbreiden van de woning, inclusief de woningbijgebouwen die er één fysisch geheel mee vormen • of het uitbreiden van bestaande losstaande bijgebouwen • of het bouwen van maximaal één nieuw losstaand bijgebouw te plaatsen op maximum 20 meter van het hoofdgebouw en, in het geval van geïsoleerde woningen, binnen de zone voor tuinen en aanhorigheden

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Het toelaatbaar bijkomend volume wordt steeds berekend ten opzichte van het referentievolume, zijnde het volume berekend op moment van de eerste bouwaanvraag na inwerkingtreding van dit RUP.</p> <p>Voorbeelden zijn kantoren en ruimtes voor uitoefening van een vrij beroep of dienstenfunctie; maar het begrip ‘complementaire functie’ mag ruim geïnterpreteerd worden. Voorbeelden van toelaatbare dienstenfuncties en vrije beroepen zijn architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, enz.</p>	<p>Art. 5.1.4: Aanvullende bepalingen betreffende losstaande woningbijgebouwen</p> <p>Voor het bouwen van één losstaand bijgebouw gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de maximale dakrandhoogte of kroonlijsthoogte: 3,00 meter • totale maximale hoogte: 5,00 meter <p>Voor het uitbreiden van bestaande losstaande bijgebouwen gelden de bestaande dakrandhoogte, kroonlijsthoogte en totale bouwhoogte als maxima.</p> <p>Art. 5.1.5: Functiewijzigingen</p> <p>Volgende functiewijziging is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, tot een kantoor- of dienstenfunctie of een vrij beroep, op voorwaarde dat deze laatste functie nevens geschikt en complementair is aan de woonfunctie. <p>Daarnaast zijn volgende functiewijzigingen eveneens toegelaten: het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in</p> <ul style="list-style-type: none"> • ofwel accommodatie voor tijdelijke verblijfgelegenheden, op voorwaarde dat deze laatste functie minstens complementair is aan de

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>woonfunctie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ofwel een kleinhandelsfunctie, op voorwaarde dat het gaat om een lokale laagdynamische activiteit die geen hinder veroorzaakt op het vlak van mobiliteit en dat de kleinhandelsfunctie nevens geschikt en complementair is aan de woonfunctie. • ofwel een met het wonen verweefbare lokale bedrijfsfunctie, voor zover ze geen storende werking heeft op de omgeving, laagdynamisch is en ze geen hinder veroorzaakt op het vlak van mobiliteit en dat de bedrijfsfunctie nevens geschikt en complementair is aan de woonfunctie.

5.2 Art. 5.2: Bijkomende bepalingen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Art. 5.2.1: Bijkomende bepalingen betreffende herbouwen</p> <p>Herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, op een andere plaats is toegelaten indien de nieuwe locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de groep zonevreemde gebouwen waartoe de te herbouwen woning behoort.</p> <p>Het herbouwen van een losstaand woningbijgebouw op een andere plaats is toegelaten, indien de nieuwe locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de groep zonevreemde gebouwen waartoe het te herbouwen woningbijgebouw be-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Indien één van de toelaatbare functiewijzigingen wordt uitgevoerd, is het toegelaten om complementair hieraan parking aan te leggen.</p> <p>Bouwen van bijgebouwen, complementaire functie in de bijgebouwen, aanbrengen van afsluitingen en aanleg van tuinen, aanleggen van verhardingen en terrassen kan conform de gemeentelijke bouwverordening.</p>	<p>hoort.</p> <p>Art 5.2.2: Bijkomende bepalingen betreffende de niet-bebouwde ruimte</p> <p>Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parking horende bij tijdelijke verblijfsgelegenheden, kleinhandel en lokale bedrijvigheid is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parking is strikt noodzakelijk voor het goed functioneren van tijdelijke verblijfsgelegenheden, kleinhandel of lokale bedrijvigheid. • De parking is gekoppeld aan tijdelijke verblijfsgelegenheden, kleinhandel of lokale bedrijvigheid op dezelfde huiskavel. • De parking is ruimtelijke en landschappelijk geïntegreerd. <p>De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte kan gebruikt worden voor tuin en aanhorigheden bij de tuin en de woning.</p>

6 Art 6: Bedrijvzones (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Art. 6.1: Bepalingen betreffende verbouwen en herbouwen</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het verbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume.• Het herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³. <p>Art. 6.2: Bepalingen betreffende volumevermeerderingen</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³.</p> <p>Art. 6.3: Functiewijzigingen</p> <p>Het is toegelaten het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, gedeeltelijk wijzigen tot een met het wonen verweefbare lokale bedrijfs- of bedrijfsgerelateerde functie, voor zover ze geen storende werking heeft op de omgeving, laagdynamisch is en geen hinder ver-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>oorzaakt op het vlak van mobiliteit. De bedrijfs- of bedrijfsgerelateerde functie is nevensgeschikt en complementair aan de woonfunctie.</p> <p>Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parking horende bij lokale bedrijvigheid, is vergunbaar onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parking is strikt noodzakelijk voor het goed functioneren van gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel of lokale bedrijvigheid. • De parking is gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel of lokale bedrijvigheid op dezelfde huiskavel. • De parking is ruimtelijk en landschappelijk geïntegreerd. <p>De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte dient voor tuinen en aanhorigheden bij de tuin en de woning.</p>

7 Art 7: Restpercelen

7.1 Art 7.1: Toepassingsgebied

RICHTINGGEVEND

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De bepalingen van Artikel 7 zijn van toepassing op het perceel of de percelen die gevat zijn door de symbolische aanduiding op onderstaande afbeeldingen.

8 Art 8: Afwerkingsregel

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het perceel ligt binnen één van volgende perimeters van het RUP:<ul style="list-style-type: none">◦ Kernen;◦ Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten;◦ De Vallei van de Zenne en de Barebeek.• de nieuwe woning is van<ul style="list-style-type: none">◦ hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel◦ hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren• het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²• het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³;• de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzake-

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>lijk vergund en niet verkrot</p> <p>Voor de toepassing wordt onder "wachtmuur" verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens; • een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.