

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

# “ Z O N E V R E E M D E W O N I N G E N ”

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van bij bevel  de secretaris  Dirk de Vetter	de voorzitter  Arnoud Heyse	Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot  Namens het College van Burgemeester en Schepenen bij bevel	
Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel  de secretaris  Dirk de Vetter	de voorzitter  Arnoud Heyse	de secretaris  Dirk de Vetter	de burgemeester  Stany De Rechter

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Omschrijving
01	26/10/2007	Schetsontwerp
02	23/11/2007	Schetsontwerp
03	07/01/2008	Voorontwerp
04	15/02/2008	Voorontwerp
05	05/03/2008	Voorontwerp
06	14/03/2008	Voorontwerp
07	18/05/2009	Voorontwerp aangepast n.a.v. plenaire vergadering dd. 23/05/2008
08	28/09/2010	Voorontwerp
09	09/11/2010	Voorontwerp
10	30/11/2010	Voorontwerp
11	02/12/2010	Voorontwerp
12	04/03/2011	Voorontwerp – werkdocument – aangepast n.a.v. plenaire vergadering dd. 21/01/2011
13	04/04/2011	Ontwerp
14	04/04/2011	Ontwerp
15	31/01/2012	Ontwerp, definitief goedgekeurd door gemeenteraad op 24/01/2012
16	07/05/2012	Aanpassingen n.a.v. besluit van de Deputatie dd. 05/04/2012

**Verantwoordelijke ontwerper:**

Naam	Functie	Handtekening	Datum
Miek Van Herreweghe	Landschapsarchitect - stedenbouwkundige		

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

---

### TERMINOLOGIE

- 0.1. Bijgebouw:** een gebouw dat, in bouwkundig opzicht, ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Een bijgebouw kan aangebouwd zijn aan het hoofdgebouw of kan er los van staan.  
**Aangebouwd bijgebouw:** een bijgebouw, waarvan minstens één gevel aan het hoofdgebouw grenst of als gemene muur is opgericht.  
**Losstaand bijgebouw:** een bijgebouw, waarvan geen enkele gevel aan het hoofdgebouw grenst of als gemene muur is opgericht.
- 0.2. 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 niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes verblijffuncties herbergen, dienen deze vloeroppervlaktes 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.  
Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met de woning worden meegerekend bij het bepalen van het maximaal toelaatbare bruto-bouwvolume.
- 0.3. Gebouw:** een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 0.4. Hoofdgebouw:** een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 0.5. Stalling:** een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden. In het kader van onderhavige voorschriften wordt hiermee een stalling voor weidedieren bedoeld, niet betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwdoeleinden.

- 0.6. Vloeroppervlakte:** de som van alle bruikbare (een vrije hoogte van minimum 1,50m) vloeroppervlakten in de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend. Vloeren in een keldervolume worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer de ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze vloeroppervlaktes 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.
- 0.7. Woning:** een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is. Worden tevens als vergund beschouwd, de woningen die met en conform een geldige en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht in uitvoering van een plan van aanleg, een uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning, maar waarvan dit plan van aanleg, uitvoeringsplan, deze verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning nadien werd vernietigd door de Raad van State.
- 0.8. Woningbijgebouw:** een bijgebouw waarvan het gebruik inherent verbonden is aan de woonfunctie, bijvoorbeeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen of voertuigen.

## **ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN**

### **0.9. Voorschriften en bestemming**

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften die in het RUP worden beschreven, kunnen enkel worden toegestaan aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen met een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële functie en de erbij horende, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningbijgebouwen welke geheel of gedeeltelijk gelegen zijn buiten een daartoe geëigende bestemming op de vigerende plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of goedgekeurde verkavelingen.

Tevens gelden deze bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor woningen die met en conform een geldige en uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht in uitvoering van een plan van aanleg, een uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning, maar waarvan dit plan van aanleg, uitvoeringsplan, deze verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning nadien werd vernietigd door de Raad van State.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

#### **0.10. Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar nodig, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

#### **0.11. Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. zonevreemde woningen gelegen in een risicozone voor overstromingen**

Voor de zonevreemde woningen die gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen, dient de gelijkgrondse verdieping zich op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. In de betreffende gebieden kunnen geen ondergrondse garages worden toegestaan.

#### **0.12. Verhardingen**

Verhardingen dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet, ... en op een waterdoorlatende fundering.

#### **0.13. Bij te voegen stukken bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning**

- Bewijs (in de mate van het mogelijke) dat de woning en/of het woningbijgebouw vergund is of geacht wordt vergund te zijn;
- Een uitgebreide volumeberekening van het bestaande en toekomstige volume.

## 0.15. Bestemmingszones

In het RUP komen volgende zones voor:

- Overdruk zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (art.1);
- Overdruk zonevreemde woningen in parkbos (art.2);
- Overdruk zonevreemde woningen in recreatief gebied (art.3);
- Overdruk zonevreemde woningen in open landbouwgebieden (art.4);
- Overdruk zonevreemde woningen in multifunctionele en aangetaste land- en tuinbouwgebieden (art.5);
- Overdruk zonevreemde woningen aansluitend op gerealiseerd woonlint A (art.6)
- Overdruk zonevreemde woningen aansluitend op gerealiseerd woonlint B (art.7)
- Overdruk zonevreemde woningen aansluitend op gerealiseerde woonkern (art.8)

## ART. 1

# OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN IN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED

Categorisering van gebiedsaanduiding 7: 'reservaat en natuur'

Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij begrippen
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</li></ul>	<p>1.1. <b><u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(1) Verkrot</u></li></ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunnings-toestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</li> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (4).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u> Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</li> <li>▪ <u>(4) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u> Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen 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.</li> </ul>
	<p><b>1.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Verbouwen</i> (5) binnen het bestaande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Verbouwen</u> Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</li> </ul>



De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

bouwwolume;

- Uitbreiden is niet toegelaten, met uitzondering van gevelwerken in functie van een verbeterde isolatie. Deze gevelwerken zijn toegestaan voor zover de beperkte toename van het bruto-bouwwolume die hierdoor ontstaat enkel een gevolg is van het aanbrengen van extra gevelmateriaal. In geen geval mag er een toename van nuttig woonvolume gerealiseerd worden.
- *Herbouwen* (6) is slechts toegestaan in geval van *heirkracht* (8). Er dient *herbouwd te worden op dezelfde plaats* (7) en het bruto-bouwwolume van de herbouwde woning bedraagt hoogstens het vergunde of vergund geachte bruto-bouwwolume, met een maximum van 1.000m<sup>3</sup>.

Nieuwe woningen en woningbijgebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van voorgenoemde constructies in functie van heropbouw en het oprichten van één tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>.

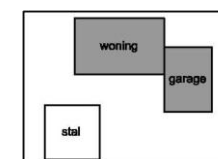
Het aantal woongelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van *zorgwonen* (9).

▪ **(6) Herbouwen**

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwwolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

▪ **(7) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats**

Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De



woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.

Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.

<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;</li> <li>▪ de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;</li> <li>▪ afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>▪ open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>▪ gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>- de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.</li> </ul>	<p><b><u>Welstand van de woningen en bijgebouwen</u></b></p> <p>Het karakter en de verschijningsvorm van de gebouwen dient zowel bij het verbouwen, uitbreiden als herbouwen behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast gebruik van de aard en kleur van de materialen).</p> <p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alle bestaande vergunde <i>constructies</i> (10) kunnen instandgehouden worden.</li> <li>▪ Volgende nieuwe constructies worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- één tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, in te planten op max. 20m afstand van de uiterste grens van de woning en geïntegreerd in de landschappelijke omgeving;</li> <li>- bijzondere constructies m.b.t. het houden van huis- en hobbydieren (bvb. dierenhok, dierenstalling, opslagplaats van dierlijk mest, onverminderd de bepalingen van Vlarem I en II en met een totale maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>▪ Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(8) Heirkracht</u></b></li> </ul> <p>Er is sprake van heirkracht als een constructie vernield of beschadigd werd tengevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (bvb. brand).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(9) Zorgwonen</u></b></li> </ul> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</li> <li>○ hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde</li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

		<p>personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(10) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	--

## ART. 2 OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN IN PARKBOS

Categorisering van gebiedsaanduiding 6: 'overig groen'

Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordende voorschriften
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</li> </ul>	<p><b>2.1. <u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en functiewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>functies die het extensief recreatief medegebruik ondersteunen</b> (zoals horeca en recreatie).</li> </ul> <p>Deze functies beslaan samen maximaal 25% van de nuttige vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(1) Verkrot</u></b></li> </ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></b></li> </ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunnings-toestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</li> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (4).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u> Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</li> <li>▪ <u>(4) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u> Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen 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.</li> </ul>
	<p><b>2.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Verbouwen</i> (5) binnen het bestaande</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Verbouwen</u> Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</li> </ul>

De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

bouwwolume;

- Uitbreiden is niet toegelaten, met uitzondering van gevelwerken in functie van een verbeterde isolatie. Deze gevelwerken zijn toegestaan voor zover de beperkte toename van het bruto-bouwwolume die hierdoor ontstaat enkel een gevolg is van het aanbrengen van extra gevelmateriaal. In geen geval mag er een toename van nuttig woonvolume gerealiseerd worden.
- *Herbouwen* (6) is slechts toegestaan in geval van *heirkracht* (8). Er dient *herbouwd te worden op dezelfde plaats* (7) en het bruto-bouwwolume van de herbouwde woning bedraagt hoogstens het vergunde of vergund geachte bruto-bouwwolume, met een maximum van 1.000m<sup>3</sup>.

Nieuwe woningen en woningbijgebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van voorgenoemde constructies in functie van heropbouw en het oprichten van één tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>.

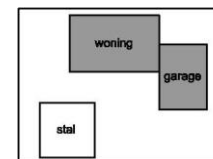
Het aantal wooneenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van *zorgwonen* (9).

▪ **(6) Herbouwen**

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwwolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

▪ **(7) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats**

Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De woningbijgebouwen



moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.

Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.

<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;</li> <li>▪ de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;</li> <li>▪ afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>▪ open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>▪ gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>- de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.</li> </ul>	<p><b><u>Welstand van de woningen en bijgebouwen</u></b></p> <p>Het karakter en de verschijningsvorm van de gebouwen dient zowel bij het verbouwen, uitbreiden als herbouwen behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast gebruik van de aard en kleur van de materialen).</p> <p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alle bestaande vergunde <i>constructies</i> (10) kunnen instandgehouden worden.</li> <li>▪ Volgende nieuwe constructies worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- één tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, in te planten op max. 20m afstand van de uiterste grens van de woning en geïntegreerd in de landschappelijke omgeving;</li> <li>- bijzondere constructies m.b.t. het houden van huis- en hobbydieren (bvb. dierenhok, dierenstalling, opslagplaats van dierlijk mest, onverminderd de bepalingen van Vlarem I en II en met een totale maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>▪ Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(8) Heirkracht</u></b></li> </ul> <p>Er is sprake van heirkracht als een constructie vernield of beschadigd werd tengevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (bvb. brand).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(9) Zorgwonen</u></b></li> </ul> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</li> <li>○ hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde</li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

		<p>personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(10) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	--



## ART. 3 OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN IN RECREATIEF GEBIED

Categorisering van gebiedsaanduiding 3: 'recreatie'

Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordende voorschriften
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</li> </ul>	<p><b>3.1. <u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en functiewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>horeca.</b></li> </ul> <p>Deze functie beslaat maximaal 50% van de nuttige vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(1) Verkrot</u></b></li> </ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></b></li> </ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</li> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (4).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u> Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</li> <li>▪ <u>(4) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u> Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen 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.</li> </ul>
	<p><b>3.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Uitbreiden</i> (5) en <i>verbouwen</i> (6) van</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Uitbreiden van een woning</u> Bij het uitbreiden van een woning gelden onderstaande bepalingen (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwvolume na uitbreiding 1000m<sup>3</sup> bedraagt):</li> </ul>

De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

woningen tot 100% volumevermeerdering en met een max. bruto-bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>.

- *Herbouwen* (7) is toegestaan. Er dient *herbouwd te worden op dezelfde plaats* (8) en het bruto-bouwvolume van de herbouwde woning bedraagt hoogstens het vergunde of vergund geachte bruto-bouwvolume, met een maximum van 1000m<sup>3</sup>. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het totale bruto-bouwvolume de 100% volumevermeerdering en het maximum van 1.000m<sup>3</sup> niet overschrijft.

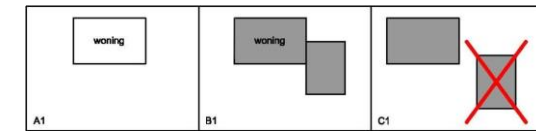
Nieuwe woningen en woningbijgebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten ervan in functie van heropbouw. Nieuwe gebouwen kunnen enkel opgericht worden in functie van de recreatieve potenties van het gebied.

Het aantal woongelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van *zorgwonen* (9).

**Welstand van de woningen en bijgebouwen**

Het karakter en de verschijningsvorm van de gebouwen dient zowel bij het verbouwen, uitbreiden als herbouwen behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de

**Woning zonder bijgebouwen**

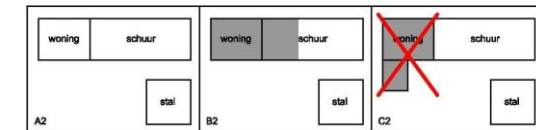


A1: Als voorbeeld wordt een woning genomen van 620m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume.

B1: Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan het volume van de woning (er fysisch één geheel mee vormen). Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwvolume).

C1: Uitbreiden met een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.

**Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen**



A2: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een aangebouwde schuur, respectievelijk met een bruto-bouwvolume van 530m<sup>3</sup> en 1050m<sup>3</sup>.

B2: De woning kan uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-

### Aanleg van het terrein

- van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3m van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1m van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot max. 40m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3m;
- niet-overdekte constructies tot max. 80m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies, in zijtuin en achtertuin, tot op 1m van de perceelsgrenzen.
- de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;
- de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;
- het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van

omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast gebruik van de aard en kleur van de materialen).

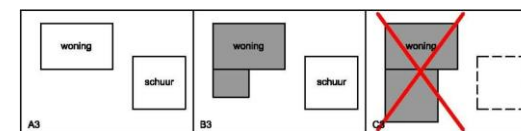
### Aanleg van het terrein

- Alle bestaande vergunde *constructies* (10) kunnen instandgehouden worden.
- Volgende nieuwe constructies worden toegestaan:
  - gebouwen en constructies in functie van de recreatieve potenties van het gebied;
  - bijzondere constructies m.b.t. het houden van huis- en hobbydieren (bvb. dierenhok, dierenstalling, opslagplaats van dierlijk mest, onverminderd de bepalingen van Vlarem I en II en met een totale maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>.
- Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.

bouwwolume van de woning). Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.

C2: De woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden zijn in de aangebouwde bijgebouwen wordt niet toegestaan.

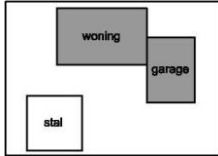
### Woning met losstaande schuur of bijgebouwen



A3: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een bruto-bouwwolume van 750m<sup>3</sup> en een losstaande schuur van 530m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.

B3: De woning kan uitgebreid worden tot 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning) en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur. De uitbreiding dient wel één fysisch geheel met de woning te vormen.

C3: Wat echter niet kan is een “volume-krediet” opbouwen. De schuur afbreken en aan de woning “aanplakken” om zo boven de 1000m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume te komen is niet toegestaan.

<p>10m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;</li> <li>▪ afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>▪ open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>▪ gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>- de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(6) Verbouwen</u> Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</li> <li>▪ <u>(7) Herbouwen</u> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li> <li>▪ <u>(8) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats</u> Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht.</li> </ul>  <p>Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(9) Zorgwonen</u></li> </ul> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</li> <li>○ hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</li> </ul> </li> <li>- de eigendom of ten minste de blote</li> </ul>
--	--	---

		<p>eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(10) Constructie</u></li> </ul> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	--

## ART. 4

### OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN IN OPEN LANDBOUWGEBIEDEN

Categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'landbouw'

Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordende voorschriften
<p><b><u>Funciewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevremde funciewijzigingen.</p> <p>Relevante funciewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een “<b>kantoor- of dienstenfunctie</b>”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:<ul style="list-style-type: none"><li>- de kantoor- of dienstenfunctie beslaat</li></ul></li></ul>	<p>4.1. <b><u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / funciewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en funciewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>kantoor- of dienstenfunctie</b> (zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening);</li><li>▪ <b>kleinschalige verblijfsaccommodatie</b> (max. 4 kamers);</li><li>▪ <b>bestaande functies die het recreatief medegebruik ondersteunen</b> (zoals</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(1) Verkrot</u></li></ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

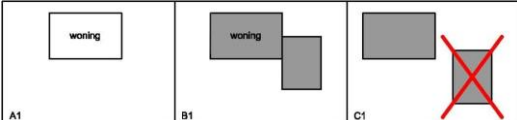
\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

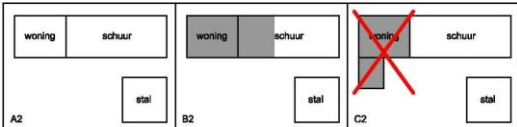


<p>een totale max. vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, met betrekking tot <b>toeristisch logies</b>, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het betreft max. 8 tijdelijke verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;</li> <li>- de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> </li> <li>▪ de Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is</li> </ul> </li> </ul>	<p>horeca en recreatie), voor zover zij hoofdzakelijk vergund zijn op datum van inwerkingtreding van het RUP.</p> <p>Bovenvermelde functies beslaan samen maximaal 25% van de nuttige vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u></li> </ul> <p>Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(4) Voldoende uitgeruste weg</u></li> </ul> <p>Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u></li> </ul> <p>Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld</p>
---	--	--

<p>opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft louter betrekking op de <b>opslag</b> van allerhande materialen of materieel;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisches gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een <i>gebouwengroep</i> (7);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste</i></li> </ul> </li> </ul>		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(6) Agrarisch gebied in de ruime zin</u></li> </ul> <p>Alle gebieden, bestemd voor landbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(7) Gebouwengroep</u></li> </ul> <p>Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.</p>
---	--	---

<p>weg (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <p>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: <b>een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen</b>, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige</li> </ul>		
--	--	--

<p>vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisches gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul>		
<p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>De Vlaamse Codex RO bepaalt een aantal basisrechten voor <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) en niet <i>verkrotte</i> (1) zonevreedde woningen.</p> <p>Relevante ontwikkelingsmogelijkheden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Uitbreiden</i> (8) van woningen, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot een max. bruto-bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>;</li> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) <i>op dezelfde plaats</i> (11). Als het bestaande bruto-bouwvolume meer dan 1000m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale bruto-</li> </ul>	<p><b>4.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Verbouwen</i> (9).</li> </ul> <p>Nieuwe woningen en woningbijgebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten ervan in functie van heropbouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(8) Uitbreiden van een woning</u></b></li> </ul> <p>Bij het uitbreiden van een woning gelden onderstaande bepalingen (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwvolume na uitbreiding 1000m<sup>3</sup> bedraagt):</p> <p><u>Woning zonder bijgebouwen</u></p> 

<p>bouwwolume van de herbouwde woning beperkt tot 1000m<sup>3</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) op een <i>gewijzigde plaats</i> (12) indien ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning is getroffen door een rooilijn;</li> <li>- de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;</li> <li>- de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een beter terreinbezetting of een kwalitatief concept.</li> </ul> </li> </ul> <p>Tevens dient voldaan te worden aan tenminste één van volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;</li> <li>- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.</li> </ul> <p>Als het bestaande bruto-bouwwolume meer dan 1000m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale bruto-bouwwolume van de herbouwde woning beperkt tot 1000m<sup>3</sup>.</p>	<p>Het aantal woonegelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van <i>zorgwonen</i> (13).</p> <p><b><u>Welstand van de woningen en bijgebouwen</u></b></p> <p>Het karakter en de verschijningsvorm van de gebouwen dient zowel bij het verbouwen, uitbreiden als herbouwen behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast gebruik van de aard en kleur van de materialen).</p>	<p>A1: Als voorbeeld wordt een woning genomen van 620m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.</p> <p>B1: Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan het volume van de woning (er fysisch één geheel mee vormen). Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume).</p> <p>C1: Uitbreiden met een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.</p> <p><u>Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen</u></p>  <p>A2: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een aangebouwde schuur, respectievelijk met een bruto-bouwwolume van 530m<sup>3</sup> en 1050m<sup>3</sup>.</p> <p>B2: De woning kan uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning). Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.</p> <p>C2: De woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden zijn in de</p>
---	--	--

De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

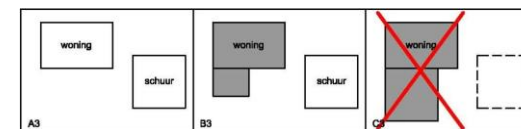
**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

aangebouwde bijgebouwen wordt niet toegestaan.

Woning met losstaande schuur of bijgebouwen



A3: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een bruto-bouwwolume van 750m<sup>3</sup> en een losstaande schuur van 530m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.

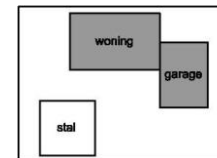
B3: De woning kan uitgebreid worden tot 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning) en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur. De uitbreiding dient wel één fysisch geheel met de woning te vormen.

C3: Wat echter niet kan is een "volumekrediet" opbouwen. De schuur afbreken en aan de woning "aanplakken" om zo boven de 1000m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume te komen is niet toegestaan.

▪ (9) Verbouwen

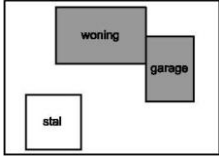
Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3m van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1m van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot max. 40m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3m;</li> <li>niet-overdekte constructies tot max. 80m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies, in zijtuin en achtertuin, tot op 1m van de perceelsgrenzen.</li> <li>de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;</li> <li>de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;</li> <li>het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van</li> </ul>	<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle bestaande vergunde <i>constructies</i> (14) kunnen instandgehouden worden.</li> <li>Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>(10) Herbouwen</u></b> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li> <li><b><u>(11) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats</u></b> Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet. Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.</li> <li><b><u>(12) Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats</u></b> Ingeval van herbouw op een gewijzigde plaats wordt de nieuwe woning op minder</li> </ul>
--	---	--



De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.

Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.

<p>10m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;</li> <li>▪ afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>▪ open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>▪ gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>- de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.</li> </ul>		<p>dan drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.</p>  <p>Minder dan 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte wordt overlapt door de herbouwde woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(13) Zorgwonen</u></li> </ul> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---



		<p>decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</li> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(14) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	--

## ART. 5

# OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN IN MULTIFUNCTIONELE EN AANGETASTE LAND- EN TUINBOUWGBIEDEN

Categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'landbouw'

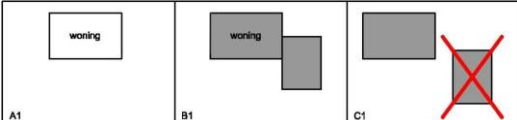
Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordenende voorschriften
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een “<b>kantoor- of dienstenfunctie</b>”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</li></ul>	<p><b>5.1. <u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en functiewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>kantoor- of dienstenfunctie</b> (zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening);</li><li>▪ <b>beperkte handel, horeca of recreatievoorzieningen die gekoppeld zijn aan hetzij landbouw, hetzij</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ (1) <u>Verkrot</u></li></ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ (2) <u>Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is,</p>

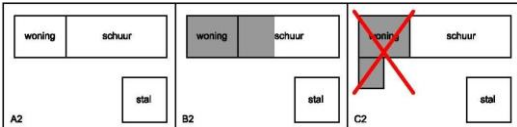
\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- de kantoor- of dienstenfunctie beslaat een totale max. vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>;</li> <li>- de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, met betrekking tot <b>toeristisch logies</b>, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het betreft max. 8 tijdelijke verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;</li> <li>- de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> </li> <li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>recreatief medegebruik van het openruimtegebied;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>lokale aan de land/tuinbouw toeleverende en verwerkende activiteiten.</b></li> </ul> <p>Bovenvermelde functies beslaan samen maximaal 25% van de nuttige vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen. Enkel in de zogenaamde 'concentratiezones' kunnen deze functies toegelaten worden tot een maximum van 50% van de nuttige vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</p>	<p>ook wat de functie betreft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u></li> </ul> <p>Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(4) Voldoende uitgeruste weg</u></li> </ul> <p>Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u></li> </ul> <p>Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor</p>
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</li> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft louter betrekking op de <b>opslag</b> van allerhande materialen of materieel;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisches gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een <i>gebouwengroep</i> (7);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is</li> </ul> </li> </ul>		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(6) Agrarisch gebied in de ruime zin</u></li> </ul> <p>Alle gebieden, bestemd voor landbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(7) Gebouwengroep</u></li> </ul> <p>Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.</p>
--	--	--

<p>gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <p>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: <b>een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen</b>, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening</li> </ul>		
--	--	--

<p>van de hoofdfunctie. De volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisch gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul>		
<p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>De Vlaamse Codex RO bepaalt een aantal basisrechten voor <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) en niet <i>verkrotte</i> (1) zonevreemde woningen.</p> <p>Relevante ontwikkelingsmogelijkheden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Uitbreiden</i> (8) van woningen, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot een max. bruto-bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>;</li> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) <i>op dezelfde plaats</i> (11). Als het bestaande bruto-bouwvolume meer dan</li> </ul>	<p><b>5.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Verbouwen</i> (9);</li> <li>▪ In de op het bestemmingsplan aangegeven ‘concentratiezones’ kunnen woningen <i>uitbreiden</i> (8) en <i>herbouwen</i> (10) tot 100% volumevermeerdering en met een max. bruto-bouwvolume van 1.200m<sup>3</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b><u>(8) Uitbreiden van een woning</u></b></li> </ul> <p>Bij het uitbreiden van een woning gelden onderstaande bepalingen (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwvolume na uitbreiding 1000m<sup>3</sup> bedraagt):</p> <p><u>Woning zonder bijgebouwen</u></p> 

<p>1000m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale bruto-bouwvolume van de herbouwde woning beperkt tot 1000m<sup>3</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) op een <i>gewijzigde plaats</i> (12) indien ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning is getroffen door een rooilijn;</li> <li>- de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;</li> <li>- de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een beter terreinbezetting of een kwalitatief concept.</li> </ul> </li> </ul> <p>Tevens dient voldaan te worden aan tenminste één van volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;</li> <li>- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.</li> </ul> <p>Als het bestaande bruto-bouwvolume meer dan 1000m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale bruto-bouwvolume van de herbouwde woning beperkt tot 1000m<sup>3</sup>.</p>	<p>Nieuwe woningen en woningbijgebouwen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten ervan in functie van heropbouw.</p> <p>Het aantal woonegelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van <i>zorgwonen</i> (13).</p> <p><b><u>Welstand van de woningen en bijgebouwen</u></b></p> <p>Het karakter en de verschijningsvorm van de gebouwen dient zowel bij het verbouwen, uitbreiden als herbouwen behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast gebruik van de aard en kleur van de materialen).</p>	<p>A1: Als voorbeeld wordt een woning genomen van 620m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume.</p> <p>B1: Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan het volume van de woning (er fysisch één geheel mee vormen). Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwvolume).</p> <p>C1: Uitbreiden met een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.</p> <p><u>Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen</u></p>  <p>A2: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een aangebouwde schuur, respectievelijk met een bruto-bouwvolume van 530m<sup>3</sup> en 1050m<sup>3</sup>.</p> <p>B2: De woning kan uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwvolume van de woning). Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.</p> <p>C2: De woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden zijn in de</p>
---	---	--

De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

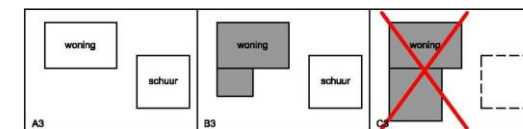
**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

aangebouwde bijgebouwen wordt niet toegestaan.

**Woning met losstaande schuur of bijgebouwen**



A3: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een bruto-bouwwolume van 750m<sup>3</sup> en een losstaande schuur van 530m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.

B3: De woning kan uitgebreid worden tot 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning) en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur. De uitbreiding dient wel één fysisch geheel met de woning te vormen.

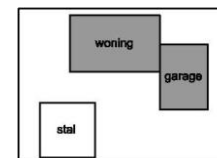
C3: Wat echter niet kan is een "volumekrediet" opbouwen. De schuur afbreken en aan de woning "aanplakken" om zo boven de 1000m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume te komen is niet toegestaan.

▪ **(9) Verbouwen**

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.



<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3m van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1m van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot max. 40m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3m;</li> <li>niet-overdekte constructies tot max. 80m<sup>2</sup>, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies, in zijtuin en achtertuin, tot op 1m van de perceelsgrenzen.</li> <li>de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;</li> <li>de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;</li> <li>het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van</li> </ul>	<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle bestaande vergunde <i>constructies</i> (14) kunnen instandgehouden worden.</li> <li>Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b><u>(10) Herbouwen</u></b> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li> <li><b><u>(11) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats</u></b> Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet. Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.</li> <li><b><u>(12) Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats</u></b> Ingeval van herbouw op een gewijzigde plaats wordt de nieuwe woning op minder</li> </ul>
--	---	--

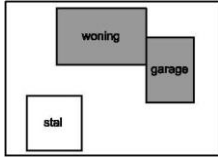


moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.

Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.

**(12) Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats**

Ingeval van herbouw op een gewijzigde plaats wordt de nieuwe woning op minder

<p>10m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;</li> <li>▪ afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>▪ open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>▪ gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>- de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.</li> </ul>		<p>dan drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.</p>  <p>Minder dan 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte wordt overlapt door de herbouwde woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(13) Zorgwonen</u></li> </ul> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee ouderen in</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

		<p>de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</li> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(14) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	---

## ART. 6

### OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN AANSLUITEND OP GEREALISEERD WOONLINT A

Categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'landbouw'

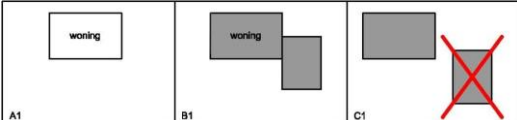
Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordende voorschriften
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een “<b>kantoor- of dienstenfunctie</b>”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:<ul style="list-style-type: none"><li>- de kantoor- of dienstenfunctie beslaat</li></ul></li></ul>	<p>6.1. <b><u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en functiewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>bestaande kantoor- of dienstenfunctie</b>, voor zover deze hoofdzakelijk vergund is op datum van inwerkingtreding van het RUP;</li><li>▪ <b>bestaande ambachten</b>, voor zover deze hoofdzakelijk vergund zijn op datum van inwerkingtreding van het RUP;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(1) Verkrot</u></li></ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunnings-toestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% van het bruto-bouwwolume 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

<p>een totale max. vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, met betrekking tot <b>toeristisch logies</b>, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het betreft max. 8 tijdelijke verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;</li> <li>- de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> </li> <li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>bestaande handel</b>, voor zover deze hoofdzakelijk vergund is op datum van inwerkingtreding van het RUP;</li> <li>▪ <b>bestaande gemeenschapsvoorzieningen</b>, voor zover deze hoofdzakelijk vergund zijn op datum van inwerkingtreding van het RUP;</li> <li>▪ <del>horeca</del>;</li> <li>▪ <b>recreatie</b>.</li> </ul> <p>Bovenvermelde functies beslaan samen maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u></li> </ul> <p>Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(4) Voldoende uitgeruste weg</u></li> </ul> <p>Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u></li> </ul> <p>Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld</p>
--	---	--

<p>opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft louter betrekking op de <b>opslag</b> van allerhande materialen of materieel;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisches gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een <i>gebouwengroep</i> (7);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste</i></li> </ul> </li> </ul>		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(6) Agrarisch gebied in de ruime zin</u></li> </ul> <p>Alle gebieden, bestemd voor landbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(7) Gebouwengroep</u></li> </ul> <p>Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.</p>
---	--	---

<p>weg (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <p>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: <b>een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen</b>, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige</li> </ul>		
--	--	--

<p>vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisch gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul>		
	<p><b>6.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Uitbreiden</i> (8) en <i>verbouwen</i> (9) van woningen tot een max. bruto-bouwvolume van 1.200m<sup>3</sup>.</li> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) <i>op dezelfde plaats</i> (11) is toegestaan. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het totale bruto-bouwvolume het maximum van 1.200m<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(8) Uitbreiden van een woning</u></li> </ul> <p>Bij het uitbreiden van een woning gelden onderstaande bepalingen (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwvolume na uitbreiding 1000m<sup>3</sup> bedraagt):</p> <p><u>Woning zonder bijgebouwen</u></p> 



De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

niet overschrijdt.

- *Herbouwen* (10) op een gewijzigde plaats (12) is toegestaan indien de woning getroffen is door een rooilijn of indien de woning zich in een achteruitbouwzone bevindt of indien de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening. De herbouwde woning krijgt hierbij dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie of resulteert in een betere plaatselijke aanleg en richt zich daarbij op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats gelden dezelfde volumebeperkingen als bij het herbouwen op dezelfde plaats.

Nieuwe woningen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten ervan in functie van heropbouw. Nieuwe woningbijgebouwen kunnen wel worden toegelaten.

Het aantal woongelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van *zorgwonen* (13).

**Welstand van de woningen en bijgebouwen**

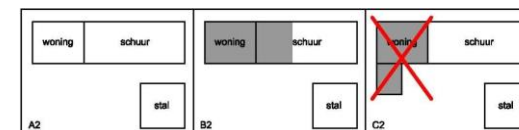
Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast

A1: Als voorbeeld wordt een woning genomen van 620m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.

B1: Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan het volume van de woning (er fysisch één geheel mee vormen). Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume).

C1: Uitbreiden met een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.

**Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen**



A2: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een aangebouwde schuur, respectievelijk met een bruto-bouwwolume van 530m<sup>3</sup> en 1050m<sup>3</sup>.

B2: De woning kan uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning). Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.

C2: De woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden zijn in de

### Aanleg van het terrein

- het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;
- afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;
- open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;
- gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.

De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:

- de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een *hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte* (2) woning;
- de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.

gebruik van de aard en kleur van de materialen).

### Aanleg van het terrein

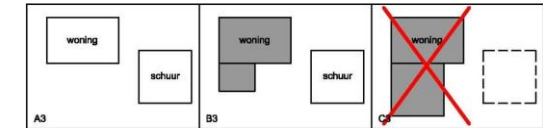
- Alle bestaande vergunde *constructies* (14) kunnen instandgehouden worden.
- Losstaande bijgebouwen kunnen indien nodig verbouwd en uitgebreid worden.
- Volgende nieuwe constructies worden toegestaan:
  - losstaande woningbijgebouwen, met inbegrip van carports;
  - bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een tuin (bvb. oprit, terras, paden, zwembad, zwemvijver, siervijver, pergola) en het houden van huis- en hobbydieren. (bvb. dierenhok, dierenstalling, opslagplaats van dierlijk mest, onverminderd de bepalingen van Vlare I en II).

Bij het oprichten van nieuwe constructies dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:

- De constructies, met uitzondering van een tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, dienen ingeplant op max. 30m afstand van de uiterste grens van de woning en geïntegreerd in de landschappelijke omgeving.
- Nieuwe losstaande bijgebouwen mogen een hoogte van 3m niet

aangebouwde bijgebouwen wordt niet toegestaan.

### Woning met losstaande schuur of bijgebouwen



A3: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een bruto-bouwvolume van 750m<sup>3</sup> en een losstaande schuur van 530m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume.

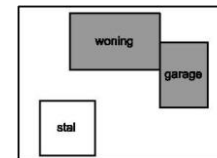
B3: De woning kan uitgebreid worden tot 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwvolume van de woning) en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur. De uitbreiding dient wel één fysisch geheel met de woning te vormen.

C3: Wat echter niet kan is een “volume-krediet” opbouwen. De schuur afbreken en aan de woning “aanplakken” om zo boven de 1000m<sup>3</sup> bruto-bouwvolume te komen is niet toegestaan.

### ▪ (9) Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

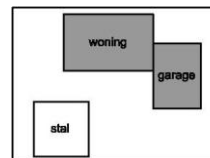
	<p>overschrijden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gezamenlijke oppervlakte van alle bestaande en nieuwe vrijstaande woningbijgebouwen en overige constructies bedraagt hoogstens 10% van de totale perceelsoppervlakte, waarvan max. 1/3 kan ingenomen worden door woningbijgebouwen. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte. Voor percelen kleiner dan 1200m<sup>2</sup> kan van dit percentage worden afgeweken. Desgevallend geldt een maximum van 40m<sup>2</sup> oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning (incl. de reeds bestaande losstaande bijgebouwen) en een totale oppervlakte aan overige constructies van max. 80m<sup>2</sup>. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte.</li> <li>Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>(10) Herbouwen</u> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li> <li><u>(11) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats</u> Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet. Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.</li> <li><u>(12) Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats</u> Ingeval van herbouw op een gewijzigde plaats wordt de nieuwe woning op minder</li> </ul>
--	--	---



moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.

Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.

		<p>dan drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.</p> <p>Minder dan 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte wordt overlapt door de herbouwde woning.</p> <p>▪ <u>(13) Zorgwonen</u></p> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee ouderen in</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---



		<p>de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</li> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(14) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	---

## ART. 7

### OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN AANSLUITEND OP GEREALISEERD WOONLINT B

Categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'landbouw'

Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordende voorschriften
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een “<b>kantoor- of dienstenfunctie</b>”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:<ul style="list-style-type: none"><li>- de kantoor- of dienstenfunctie beslaat</li></ul></li></ul>	<p>7.1. <b><u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en functiewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>kantoor- of dienstenfunctie;</b></li><li>▪ <del>ambachten;</del></li><li>▪ <b>bestaande handel</b>, voor zover deze hoofdzakelijk vergund is op datum van inwerkingtreding van het RUP;</li><li>▪ <del>gemeenschapsvoorzieningen;</del></li><li>▪ <del>horeca;</del></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(1) Verkrot</u></li></ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunnings-toestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

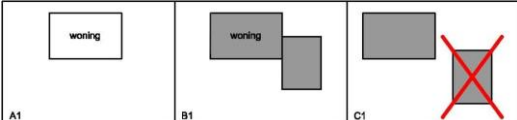
\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.

<p>een totale max. vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, met betrekking tot <b>toeristisch logies</b>, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het betreft max. 8 tijdelijke verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;</li> <li>- de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> </li> <li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>recreatie.</b> Bovenvermelde functies beslaan samen maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u>  Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</li> <li>▪ <u>(4) Voldoende uitgeruste weg</u>  Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.</li> <li>▪ <u>(5) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u>  Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld</li> </ul>
--	---	--

<p>opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft louter betrekking op de <b>opslag</b> van allerhande materialen of materieel;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisches gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een <i>gebouwengroep</i> (7);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste</i></li> </ul> </li> </ul>		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(6) Agrarisch gebied in de ruime zin</u></li> </ul> <p>Alle gebieden, bestemd voor landbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(7) Gebouwengroep</u></li> </ul> <p>Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.</p>
---	--	---



<p>weg (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <p>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: <b>een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen</b>, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige</li> </ul>		
--	--	--

<p>vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisch gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul>		
	<p><b>7.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Uitbreiden</i> (8) en <i>verbouwen</i> (9) van woningen tot een max. bruto-bouwwolume van 1.200m<sup>3</sup>.</li> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) <i>op dezelfde plaats</i> (11) is toegestaan. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het totale bruto-bouwwolume het maximum van 1.200m<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(8) Uitbreiden van een woning</u></li> </ul> <p>Bij het uitbreiden van een woning gelden onderstaande bepalingen (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwwolume na uitbreiding 1000m<sup>3</sup> bedraagt):</p> <p><u>Woning zonder bijgebouwen</u></p> 

De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

niet overschrijdt.

- *Herbouwen (10) op een gewijzigde plaats (12)* is toegestaan indien de woning getroffen is door een rooilijn of indien de woning zich in een achteruitbouwzone bevindt of indien de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening. De herbouwde woning krijgt hierbij dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie of resulteert in een betere plaatselijke aanleg en richt zich daarbij op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats gelden dezelfde volumebeperkingen als bij het herbouwen op dezelfde plaats.

Nieuwe woningen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten ervan in functie van heropbouw. Nieuwe woningbijgebouwen kunnen wel worden toegelaten.

Het aantal woonegelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van *zorgwonen* (13).

**Welstand van de woningen en bijgebouwen**

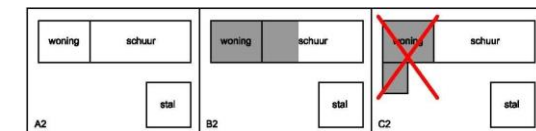
Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast

A1: Als voorbeeld wordt een woning genomen van 620m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.

B1: Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan het volume van de woning (er fysisch één geheel mee vormen). Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume).

C1: Uitbreiden met een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.

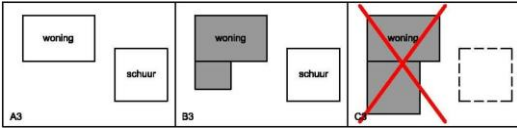
**Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen**



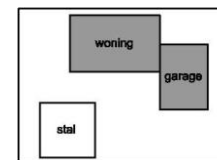
A2: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een aangebouwde schuur, respectievelijk met een bruto-bouwwolume van 530m<sup>3</sup> en 1050m<sup>3</sup>.

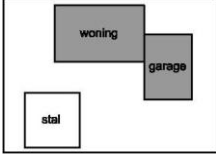
B2: De woning kan uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning). Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.

C2: De woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden zijn in de

<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;</li> <li>het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;</li> <li>afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.</li> </ul>	<p>gebruik van de aard en kleur van de materialen).</p> <p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle bestaande vergunde <i>constructies</i> (14) kunnen instandgehouden worden.</li> <li>Losstaande bijgebouwen kunnen indien nodig verbouwd en uitgebreid worden.</li> <li>Volgende nieuwe constructies worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>losstaande woningbijgebouwen, met inbegrip van carports;</li> <li>bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een tuin (bvb. oprit, terras, zwembad, zwemvijver, siervijver, pergola) en het houden van huis- en hobbydieren. (bvb. dierenhok, dierenstalling, opslagplaats van dierlijk mest, onverminderd de bepalingen van Vlare I en II).</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij het oprichten van nieuwe constructies dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De constructies, met uitzondering van een tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, dienen ingeplant op max. 30m afstand van de uiterste grens van de woning en geïntegreerd in de landschappelijke omgeving.</li> <li>Nieuwe losstaande bijgebouwen mogen een hoogte van 3m niet</li> </ul>	<p>aangebouwde bijgebouwen wordt niet toegestaan.</p> <p><u>Woning met losstaande schuur of bijgebouwen</u></p>  <p>A3: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een bruto-bouwwolume van 750m<sup>3</sup> en een losstaande schuur van 530m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.</p> <p>B3: De woning kan uitgebreid worden tot 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning) en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur. De uitbreiding dient wel één fysisch geheel met de woning te vormen.</p> <p>C3: Wat echter niet kan is een “volume-krediet” opbouwen. De schuur afbreken en aan de woning “aanplakken” om zo boven de 1000m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume te komen is niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>(9) Verbouwen</u></li> </ul> <p>Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</p>
--	--	---

	<p>overschrijden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gezamenlijke oppervlakte van alle bestaande en nieuwe vrijstaande woningbijgebouwen en overige constructies bedraagt hoogstens 10% van de totale perceelsoppervlakte, waarvan max. 1/3 kan ingenomen worden door woningbijgebouwen. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte. Voor percelen kleiner dan 1200m<sup>2</sup> kan van dit percentage worden afgeweken. Desgevallend geldt een maximum van 40m<sup>2</sup> oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning (incl. de reeds bestaande losstaande bijgebouwen) en een totale oppervlakte aan overige constructies van max. 80m<sup>2</sup>. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte.</li> <li>Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>(10) Herbouwen</u> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li> <li><u>(11) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats</u> Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet. Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.</li> <li><u>(12) Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats</u> Ingeval van herbouw op een gewijzigde plaats wordt de nieuwe woning op minder</li> </ul>
--	--	---



		<p>dan drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.</p>  <p>Minder dan 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte wordt overlapt door de herbouwde woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(13) Zorgwonen</u></li> </ul> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee ouderen in</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

		<p>de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</li> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(14) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	---

## ART. 8

### OVERDRUK ZONEVREEMDE WONINGEN AANSLUITEND OP GEREALISEERDE WOONKERN

Categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'landbouw'

Toelichting m.b.t. geldende bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex RO en relevante uitvoeringsbesluiten*	Verordenende voorschriften	Toelichting bij verordende voorschriften
<p><b><u>Functiewijzigingen</u></b></p> <p>De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt met een lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.</p> <p>Relevante functiewijzigingen die toegelaten kunnen worden voor bestaande, niet <i>verkrotte</i> (1) en <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) gebouwen of <i>gebouwencomplexen</i> (3) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een “<b>kantoor- of dienstenfunctie</b>”, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:<ul style="list-style-type: none"><li>- de kantoor- of dienstenfunctie beslaat</li></ul></li></ul>	<p><b>8.1. <u>BESTEMMING</u></b></p> <p><b><u>Hoofdbestemming</u></b></p> <p>De bestemming van de gronden is deze zoals vastgelegd in het geldende gewestplan of, in voorkomend geval, gewestelijk of provinciaal RUP.</p> <p><b><u>Toelaatbare functies / functiewijzigingen</u></b></p> <p>Naast het wonen en functies die sorteren onder de hoofdbestemming, kunnen ook volgende nevenfuncties en functiewijzigingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>kantoor- of dienstenfunctie;</b></li><li>▪ <b>ambachten;</b></li><li>▪ <b>handel;</b></li><li>▪ <b>horeca;</b></li><li>▪ <b>recreatie;</b></li><li>▪ <b>gemeenschapsvoorzieningen.</b></li></ul> <p>Bovenvermelde functies beslaan samen</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(1) Verkrot</u></li></ul> <p>Niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>(2) Hoofdzakelijk vergund of vergund geacht</u></li></ul> <p>Een stedenbouwkundige vergunnings-toestand, waarbij geldt dat constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% 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 rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p>

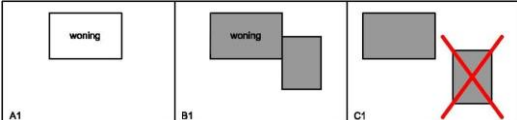
\* De geldende bepalingen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex RO en de uitvoeringsbesluiten zijn enkel ten titel van inlichting weergegeven. De betreffende bepalingen zijn een weergave van de actuele wetgeving en kunnen door de wetgever in de toekomst gewijzigd worden.



<p>een totale max. vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, met betrekking tot <b>toeristisch logies</b>, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het betreft max. 8 tijdelijke verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;</li> <li>- de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> </li> <li>▪ Functiewijzigingen voor zonevreemde woningen die voorkomen op de lijst van <b>bouwkundig erfgoed</b>. Desgevallend is in principe elke functiewijziging vergunbaar, voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is</li> </ul> </li> </ul>	<p>maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(3) Gebouwencomplex</u></li> </ul> <p>Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(4) Voldoende uitgeruste weg</u></li> </ul> <p>Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(5) Bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</u></li> </ul> <p>Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld</p>
--	---	--

<p>opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of gebouwencomplex niet;</li> <li>- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;</li> <li>- de entiteit van 'Ruimte en Erfgoed' van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft louter betrekking op de <b>opslag</b> van allerhande materialen of materieel;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisches gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een <i>gebouwengroep</i> (7);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste</i></li> </ul> </li> </ul>		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(6) Agrarisch gebied in de ruime zin</u></li> </ul> <p>Alle gebieden, bestemd voor landbouw in de ruime zin, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(7) Gebouwengroep</u></li> </ul> <p>Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.</p>
---	--	---

<p>weg (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul> <p>▪ Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin”, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: <b>een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen</b>, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige</li> </ul>		
--	--	--

<p>vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een <i>agrarisch gebied in de ruime zin</i> (6);</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is gelegen aan een <i>voldoende uitgeruste weg</i> (4), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat;</li> <li>- het gebouw of gebouwencomplex is <i>bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie</i> (5).</li> </ul>		
	<p><b>8.2. <u>INRICHTING</u></b></p> <p><b><u>Woningen en woningbijgebouwen</u></b></p> <p>Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit;</li> <li>▪ <i>Uitbreiden</i> (8) en <i>verbouwen</i> (9) van woningen tot een max. bruto-bouwwolume van 1.200m<sup>3</sup>.</li> <li>▪ <i>Herbouwen</i> (10) <i>op dezelfde plaats</i> (11) is toegestaan. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het totale bruto-bouwwolume het maximum van 1.200m<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>(8) Uitbreiden van een woning</u></li> </ul> <p>Bij het uitbreiden van een woning gelden onderstaande bepalingen (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwwolume na uitbreiding 1000m<sup>3</sup> bedraagt):</p> <p><u>Woning zonder bijgebouwen</u></p> 

De Vlaamse Regering heeft een uitvoeringsbesluit gemaakt waarin bepaald is voor welke handelingen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Relevante 'kleine werken' die toegelaten kunnen worden, aangezien ze vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning:

**Plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers** op een plat dak, tot max. 1m boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak.

**Plaatsen van volgende schotelantennes:**

- een schotelantenne met een max. diameter van 80cm, geplaatst op hellende daken achter de dakrand of tegen de achtergevel van de gebouwen, in de kleur van de gevel of in een neutrale, onopvallende kleur;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, geplaatst op een plat dak, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm;
- een schotelantenne met een max. diameter van 120cm, in de achtertuin, op voorwaarde dat de hoogte beperkt blijft tot 150cm.

niet overschrijdt.

- *Herbouwen (10) op een gewijzigde plaats (12)* is toegestaan indien de woning getroffen is door een rooilijn of indien de woning zich in een achteruitbouwzone bevindt of indien de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening. De herbouwde woning krijgt hierbij dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie of resulteert in een betere plaatselijke aanleg en richt zich daarbij op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats gelden dezelfde volumebeperkingen als bij het herbouwen op dezelfde plaats.

Nieuwe woningen kunnen niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten ervan in functie van heropbouw. Nieuwe woningbijgebouwen kunnen wel worden toegelaten.

Het aantal woongelegenheden dient beperkt te blijven tot het vergunde aantal, met uitzondering van *zorgwonen* (13).

**Welstand van de woningen en bijgebouwen**

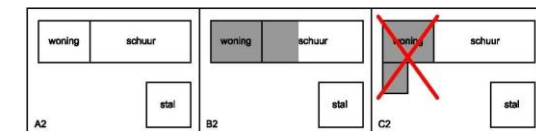
Ieder gebouw of gebouwencomplex dient architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen (o.a. door een gepast

A1: Als voorbeeld wordt een woning genomen van 620m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.

B1: Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan het volume van de woning (er fysisch één geheel mee vormen). Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume).

C1: Uitbreiden met een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.

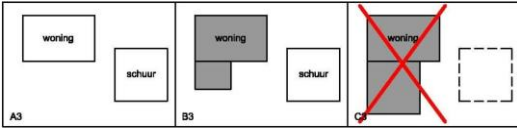
**Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen**

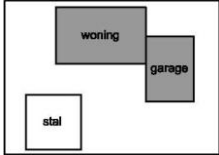


A2: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een aangebouwde schuur, respectievelijk met een bruto-bouwwolume van 530m<sup>3</sup> en 1050m<sup>3</sup>.

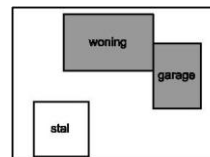
B2: De woning kan uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwwolume van 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning). Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.

C2: De woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden zijn in de

<p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;</li> <li>het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;</li> <li>afsluitingen tot een hoogte van 2m in de zijtuin en achtertuin;</li> <li>open afsluitingen tot een hoogte van 2m in de voortuin;</li> <li>gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin.</li> </ul> <p>De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt alleen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de handelingen worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30m van een <i>hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte</i> (2) woning;</li> <li>de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheers-plan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en</li> </ul>	<p>gebruik van de aard en kleur van de materialen).</p> <p><b><u>Aanleg van het terrein</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle bestaande vergunde <i>constructies</i> (14) kunnen instandgehouden worden.</li> <li>Losstaande bijgebouwen kunnen indien nodig verbouwd en uitgebreid worden.</li> <li>Volgende nieuwe constructies worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>losstaande woningbijgebouwen, met inbegrip van carports;</li> <li>bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een tuin (bvb. oprit, terras, zwembad, zwemvijver, siervijver, pergola) en het houden van huis- en hobbydieren. (bvb. dierenhok, dierenstalling, opslagplaats van dierlijk mest, onverminderd de bepalingen van Vlare I en II).</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij het oprichten van nieuwe constructies dient aan volgende voorwaarden voldaan te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De constructies, met uitzondering van een tuinhuisje met een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, dienen ingeplant op max. 30m afstand van de uiterste grens van de woning en geïntegreerd in de landschappelijke omgeving.</li> <li>Nieuwe losstaande bijgebouwen mogen een hoogte van 3m niet</li> </ul>	<p>aangebouwde bijgebouwen wordt niet toegestaan.</p> <p><u>Woning met losstaande schuur of bijgebouwen</u></p>  <p>A3: Als voorbeeld wordt een woning genomen met een bruto-bouwwolume van 750m<sup>3</sup> en een losstaande schuur van 530m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume.</p> <p>B3: De woning kan uitgebreid worden tot 1000m<sup>3</sup> (incl. het oorspronkelijk bruto-bouwwolume van de woning) en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur. De uitbreiding dient wel één fysisch geheel met de woning te vormen.</p> <p>C3: Wat echter niet kan is een “volume-krediet” opbouwen. De schuur afbreken en aan de woning “aanplakken” om zo boven de 1000m<sup>3</sup> bruto-bouwwolume te komen is niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>(9) Verbouwen</u></li> </ul> <p>Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</p>
--	--	---

<p>bevaarbare waterlopen.</p>	<p>overschrijden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De gezamenlijke oppervlakte van alle bestaande en nieuwe vrijstaande woningbijgebouwen en overige constructies bedraagt hoogstens 10% van de totale perceelsoppervlakte, waarvan max. 1/3 kan ingenomen worden door woningbijgebouwen. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte. Voor percelen kleiner dan 1200m<sup>2</sup> kan van dit percentage worden afgeweken. Desgevallend geldt een maximum van 40m<sup>2</sup> oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning (incl. de reeds bestaande losstaande bijgebouwen) en een totale oppervlakte aan overige constructies van max. 80m<sup>2</sup>. Strikt noodzakelijke toegangen en opritten worden niet meegeteld bij deze maximale oppervlakte.</li> <li>Bij de aanleg van het terrein dient streekeigen beplanting gebruikt te worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>(10) Herbouwen</u> Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li> <li><u>(11) Herbouwen van een woning op dezelfde plaats</u> Ingeval van herbouw op dezelfde plaats moet de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.  Minimaal 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte moet worden overlapt door de herbouwde woning.</li> <li><u>(12) Herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats</u> Ingeval van herbouw op een gewijzigde plaats wordt de nieuwe woning op minder</li> </ul>
-------------------------------	--	---

		<p>dan drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, opgericht. De woningbijgebouwen moeten voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met een tuinmuurtje volstaat niet.</p> <p>Minder dan 75% van de op de tekening grijs gekleurde oppervlakte wordt overlapt door de herbouwde woning.</p> <p>▪ <u>(13) Zorgwonen</u></p> <p>Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li> <li>- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;</li> <li>- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee ouderen in</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---





		<p>de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlastenneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</li> <li>- de eigendom of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul> <p>▪ <u>(14) Constructie</u></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.</p>
--	--	---