

Gemeente Zoersel
Ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen"

Stedenbouwkundige voorschriften

Dossier ZOE123

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel

21 augustus 2006



Handwritten signature: ...

Provincie: Antwerpen

Gemeente Zoersel

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Kasteeldreef 55
2980 Zoersel
Tel. : 03/380.13.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE123
Samengesteld volgens het Decreet op de Ruimtelijke Ordening
d.d. 18.05.1999 (en latere wijzigingen)

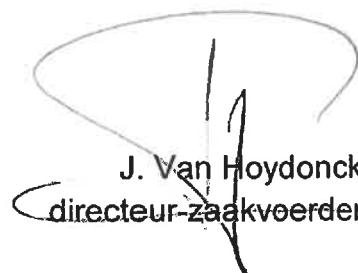
Opgemaakt: 20.04.2005 (1° schetsontwerp)

Aangepast:

- 19.08.2005 (2° schetsontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 09.05.2005)
- 06.01.2006 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan het vooroverleg met hogere overheid (dd. 27.09.2005) en de opmerkingen van de ambtelijke werkgroepen (dd. 21.10.2005 en 05.12.2005)
- 14.02.2006 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 16.01.2006)
- 09.05.2006 (ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering (dd. 30.03.2006) en de ambtelijke werkgroepen (dd. 11.04.2006 en 28.04.2006)
- 21.08.2006 (document voor definitieve vaststelling)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep (dd. 09.08.2006) en het gebundelde en gecoördineerde advies van de GECORO (dd. 16.08.2006)



P. Geerts
stedenbouwkundige



J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen	4
0.1. Begripsomschrijvingen.....	4
0.2. Wijze van meten.....	5
0.2.1. Bepaling van het bruto-bouwwolume	5
0.2.2. Diversen.....	6
0.3. Algemeen geldende voorschriften.....	6
0.3.1. Functiewijzigingen	6
0.3.2. Waterbeheer	6
0.3.3. Uitbreiden	7
0.3.4. Herbouwen	8
0.3.5. Bijgebouwen	9
0.3.6. Stallingen	9
0.3.7. Kangoeroewoningen.....	10
0.3.8. Beschermd gebouwen.....	10
0.4. Bestemmingen	10
0.4.1. Stedenbouwkundige bestemmingen	10
Artikel 1: Woningen die aansluiten bij woongebied	11
1.1. Bestemming	11
1.1.1. Hoofdbestemming.....	11
1.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen	11
1.2. Inrichting	12
1.2.1. Toelaatbare werken	12
1.2.2. Bebouwing	12
1.3. Waardevolle gebouwen.....	13
1.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen	13
1.3.2. Toelaatbare werken	13
1.3.3. Procedures	13
Artikel 2: Overdruk zonevrije woningen A	14
2.1. Bestemming	14
2.1.1. Hoofdbestemming.....	14
2.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen	14
2.2. Inrichting	14
2.2.1. Toelaatbare werken	14
2.2.2. Bebouwing	15
2.3. Waardevolle gebouwen.....	16
2.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen	16
2.3.2. Toelaatbare werken	16
2.3.3. Procedures	16
Artikel 3: Overdruk zonevrije woningen B	17
3.1. Bestemming	17
3.1.1. Hoofdbestemming.....	17
3.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen	17
3.2. Inrichting	17
3.2.1. Toelaatbare werken	17
3.2.2. Bebouwing	17
3.3. Waardevolle gebouwen.....	18

3.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen	18
3.3.2. Toelaatbare werken	18
3.3.3. Procedures	19
Artikel 4: Overdruk zonevreemde woningen C	20
4.1. Bestemming	20
4.1.1. Hoofdbestemming.....	20
4.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen	20
4.2. Inrichting	20
4.2.1. Toelaatbare werken	20
4.2.2. Bebouwing	21
4.3. Waardevolle gebouwen.....	21
4.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen	21
4.3.2. Toelaatbare werken	21
4.3.3. Procedures	22
Artikel 5: Overdruk reservatiegebied	23
5.1. Bestemming	23

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Besluit "kleine werken":

het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (en alle latere en toekomstige wijzigingen);

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Gebouwencomplex:

fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen;

Gebouwengroep:

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;

Huiskavel:

het kadastraal perceel of percelen waarop zich de woning en het woonerf bevinden;

Kangoeroewoning:

een kangoeroewoning is een gebouw waar twee partijen (1 of 2 senioren en/of hulpbehoevende perso(o)n(en) en een gezin) onder hetzelfde dak wonen en dat zodanig is ingericht dat beide partijen in afgescheiden wooneenheden kunnen leven; tussen beide partijen is een relatie van dienstverlening en/of een familiale relatie;

Kwetsbare gebieden:

onder kwetsbare gebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie, groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Niet-kwetsbare gebieden:

onder niet-kwetsbare gebieden worden verstaan alle andere niet met kwetsbare gebieden vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen en waarin zonevrije woningen kunnen voorkomen;

Perceelsgrens:

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Stalling:

is 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 deze voorschriften wordt hiermee een stalling voor weidedieren bedoeld, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven;

Tijdelijke constructie:

een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals tentzeil, ..., dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken;

Vergund of geacht vergund:

met vergund of vergund geacht te zijn wordt één van de volgende gevallen bedoeld:

- De aanvrager, de gemeente of Arohm beschikt over een goedgekeurd bouw- of verkavelingsplan dat overeenstemt met de bestaande toestand en/of over een vergunning voor een bestemmingswijziging, waarbij de vergunde bestemming overeenstemt met de bestaande toestand;
- Het gebouw, waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd, werd opgericht voor 1962. Noch de gemeente, noch Arohm kan aantonen dat het vanaf 1962 werd verbouwd of de bestemming werd gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving, en dit op basis van stukken, zoals een uitdrukkelijke weigeringsbeslissing, een goedgekeurd verbouwingsplan dat afwijkt van de bestaande toestand, een goedkeuring met betrekking tot een andere bestemming dan de bestaande, een van voor de indiening van het nieuwe dossier daterend proces-verbaal of niet-anonieme klacht, of een opgave van een wijziging in de kadastrale gegevens, daterend van na de goedkeuring van het gewestplan;
- Het gebouw, waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd, werd opgericht tussen 1962 en de goedkeuring van het definitief gewestplan. Noch de gemeente, noch Arohm kan op basis van stukken hierover aantonen dat het werd opgericht en/of verbouwd of de bestemming ervan werd gewijzigd in strijd met de regelgeving;

Verkrot:

een woning wordt beschouwd als verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

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.

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt als volgt gemeten:

0.2.1. Bepaling van het bruto-bouwvolume

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

0.2.2. Diversen

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

Afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand van enig punt van de verticale projectie op de grond van de buitenmuren van een gebouw tot enig punt van de verticale projectie op de grond van de buitenmuren van een ander gebouw;

Kroonlijsthoogte:

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte is 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 de keldervolume worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze vloeroppervlaktes wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden.

0.3. Algemeen geldende voorschriften

0.3.1. Functiewijzigingen

De toelaatbare functiewijzigingen, zoals opgesomd in artikels 1, 2 en 3 van deze voorschriften, kunnen enkel worden toegestaan als:

- voldaan is aan de bepalingen van artikel 100, §1, eerste lid van het DRO;
- het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie indien het aan volgende voorwaarden voldoet:

- gedurende een periode van 2 jaar voor de aanvraag tot functiewijziging zijn er aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel en bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd;
- het gebouw of gebouwencomplex kan zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken klaargemaakt worden voor de nieuwe functie.

0.3.2. Waterbeheer

Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden.

Afvalwater

Indien de woning niet is aangesloten op het gemeentelijk rioolnet, moet ze ten minste aangesloten zijn op een septic tank en/of een alternatief waterzuiveringssysteem.

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

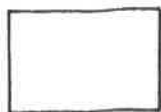
Hemelwater

In functie van een integraal waterbeheer zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (BS 08.11.2004) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van kracht.

0.3.3. Uitbreiden

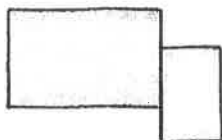
Bij uitbreiden van een woning gelden volgende bepalingen: (deze worden uitgelegd door middel van een voorbeeld, waarbij wordt aangenomen dat het maximale bruto-bouwvolume na uitbreiding 1000 m³ bedraagt)

Woning zonder bijgebouwen

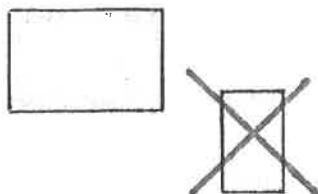


Uitbreidingen moeten aangebouwd zijn aan de woning. Woning en uitbreiding moeten dus fysisch één geheel vormen.

Als voorbeeld wordt een woning van ongeveer 650 m³ bruto-bouwvolume genomen.

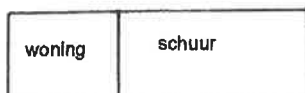


Uitbreiden met een aangebouwd volume is toegestaan tot een maximaal bruto-bouwvolume van 1000 m³.

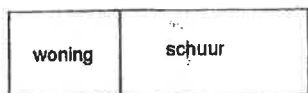


Uitbreidingen die niet worden aangebouwd zijn niet toegestaan. Enkel voor bijgebouwen kan een uitzondering gemaakt worden (zie paragraaf 0.3.5).

Woning met aangebouwde schuur of bijgebouwen

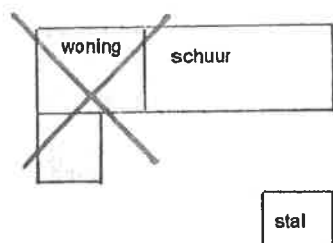


Zoals in de tekening aangegeven wordt in dit voorbeeld een woning (ongeveer 650 m³) met een aangebouwde schuur (ongeveer 1050 m³) genomen.



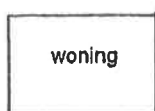
De woning kan in dit geval uitbreiden in de schuur tot een bruto-bouwvolume van 1000 m³. Het overblijvende deel van de schuur en de losstaande stal kunnen ingericht worden als woningbijgebouwen.



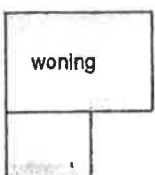


Wat doorgaans niet zal worden toegestaan is de woning uitbreiden met een nieuw volume wanneer er uitbreidingsmogelijkheden in de aangebouwde voormalige bedrijfsgebouwen zijn.

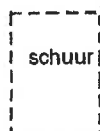
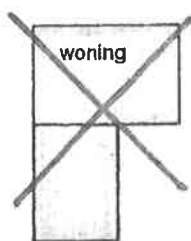
Woning met losstaande schuur of bijgebouwen



In dit voorbeeld wordt een woning van ongeveer 750 m³ bruto-bouwvolume en een losstaande schuur van ongeveer 530 m³ bruto-bouwvolume verondersteld.

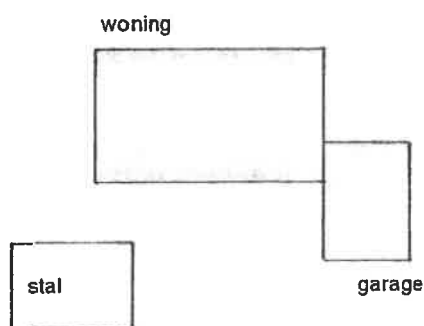


De woning kan uitgebreid worden tot 1000 m³ en er is geen enkele verplichting tot afbraak van de losstaande schuur.



Wat echter niet kan is een "volume-krediet" opbouwen. In het voorbeeld is het afbreken van de schuur en dit volume aan de woning aanplakken om zo boven 1000 m³ bruto te komen, verboden.

0.3.4. Herbouwen



In geval van herbouw 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.

Om meegerekend te worden moeten de woningbijgebouwen voldoende aangebouwd zijn aan de woning. Een verbinding met bvb. een tuinmuurtje volstaat niet.

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

0.3.5. Bijgebouwen

Enkel de volgende handelingen en werken aan bijgebouwen kunnen toegelaten worden:

In alle bestemmingszones:

Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken";
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Mits stedenbouwkundige vergunning

- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit;

In alle bestemmingszones, uitgezonderd artikel 4

Mits stedenbouwkundige vergunning

- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
 - verbouwen binnen het bestaande volume;
 - herbouwen of uitbreiden op voorwaarde dat het totale bruto-bouwvolume na herbouw en/of uitbreiding beperkt blijft tot 90 m³ (exclusief het volume onder het dak);
- het oprichten van bijgebouwen (tuinhuisje, bergplaats, garage of serre) onder volgende voorwaarden:
 - het totale bruto-bouwvolume van de bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m³ (exclusief het volume onder het dak) per huiskavel;
 - ~~bij voorkeur wordt het bijgebouw opgericht tegen de woning; indien dit niet mogelijk is wordt het opgericht op een afstand van maximaal 10 meter ervan;~~
 - het bijgebouw wordt opgericht in esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal, dat in harmonie is met de bestaande bebouwing;
 - de dakvorm is eveneens in harmonie met de bestaande bebouwing.



0.3.6. Stallingen

Mits voorafgaand (niet bindend) advies van de Afdeling Land van AMINAL kan een stalling bij de bestaande niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning opgericht worden;

- in eerste instantie wordt gebruik gemaakt van bestaande stallen en constructies binnen de huiskavel, deze kunnen indien nodig verbouwd en uitgebreid worden;
- het oprichten van nieuwe permanente stallingen binnen de huiskavel kan toegestaan worden, indien mogelijk wordt deze stalling opgericht tegen de woning of op een afstand van maximaal 10 meter ervan;
- de omvang van de stalling moet in verhouding staan tot het aantal dieren (het advies van de Afdeling Land spreekt zich onder meer hierover uit), de aanvrager moet bewijzen van zowel het hebben van dieren als van voldoende graasweiden (in eigendom, in erfpacht of in huur) en een plan met de aanduiding van de ligging van deze graasweiden aan het dossier toevoegen;

Binnen de perimeters van artikels 3 en 4 moet bovendien voorafgaand advies van de Afdeling Natuur van AMINAL ingewonnen worden. Dit advies is echter niet bindend.

0.3.7. Kangoeroewoningen

Bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen kunnen steeds worden verbouwd en/of heringericht tot een kangoeroewoning op voorwaarde dat:

- de volumebeperkingen zoals bepaald in het van toepassing zijnde voorschrift gehandhaafd blijven;
- indien er geen familiale relatie tussen beide partijen is dan moet de relatie van dienstverlening worden aangetoond d.m.v. een verklaring afgelegd door beide partijen;
- het eigendom niet verdeeld, gesplitst, verkocht of afgestaan wordt in verschillende kavels;
- de vloeroppervlakte van één van beide wooneenheden bedraagt maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de kangoeroewoning.

Hernieuwd gebruik van de kangoeroewoning als dusdanig na stopzetting van de relatie van dienstverlening (bvb. door overlijden van één van de partijen) kan slechts indien er tussen de nieuwe gebruikers een familiale relatie is of indien er door de nieuwe gebruikers een verklaring wordt afgelegd die de relatie van dienstverlening aantoont.

0.3.8. Beschermd gebouwen

Voor gebouwen die beschermd zijn of zouden worden als monument, landschap en/of dorpsgezicht blijven de wettelijke beschermingsregels en -procedures van de monumentenzorg en de eventuele specifieke bepalingen van het beschermingsbesluit voorrang op de voorschriften van dit RUP.

0.4. Bestemmingen

0.4.1. Stedenbouwkundige bestemmingen

In het gemeentelijk RUP komen volgende bestemmingen voor:

Artikel 1: woningen die aansluiten bij woongebied

Artikel 2: overdruk zonevrije woningen A

Artikel 3: overdruk zonevrije woningen B

Artikel 4: overdruk zonevrije woningen C

Artikel 5: overdruk reservatiegebied

Artikel 1: Woningen die aansluiten bij woongebied

1.1. Bestemming

1.1.1. Hoofdbestemming

Hoofdbestemming is wonen, in eengezinswoningen.

1.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen volgende functiewijzigingen worden toegestaan, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:

- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, naar één van de complementaire functies lokale handel, ambachtelijke bedrijvigheid of kantoor en dienstverlening, op voorwaarde dat:
 - de complementaire functie maximaal een totale vloeroppervlakte beslaat van 100m²;
 - de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
 - de woning langs een uitgeruste weg ligt zoals bepaald in art.100 DRO;
 - de hoofdbestemming blijft wonen;
 - de activiteiten die uitgeoefend worden hebben geen verkeersgenererend effect dat de draagkracht van de omgeving overstijgt;
 - de activiteiten buiten de gebouwen worden beperkt (bvb. geen permanente opslag van goederen in open lucht);
 - de activiteiten veroorzaken geen bijkomende milieuhinder;
 - de activiteiten hebben een familiaal karakter (maximaal 5 personeelsleden).
- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, in een complementaire functie op voorwaarde dat:
 - de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
 - de aanvraag voor voorafgaand advies wordt voorgelegd aan toerisme Vlaanderen.
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw in de ruime zin" op voorwaarde dat:
 - de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.
- wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning, horende bij een landbouwbedrijf, naar een functie als woning, indien de activiteiten van het landbouwbedrijf werden stopgezet.

1.2. Inrichting

1.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 1000 m³ bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 1000 m³;
 - uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 1000 m³ te blijven.

1.2.2. Bebouwing

Afmeting van de gebouwen

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

Welstand van de gebouwen

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

Aanleg van de zone

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

1.3. Waardevolle gebouwen

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

1.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

1.3.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
 - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
 - uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

1.3.3. Procedures

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

Artikel 2: Overdruk zonevrije woningen A

2.1. Bestemming

2.1.1. Hoofdbestemming

De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.

2.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen volgende functiewijzigingen worden toegestaan, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied:

- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie meer bepaald “kantoor- of dienstenfunctie” zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, op voorwaarde dat:
 - de complementaire functie maximaal een totale vloeroppervlakte beslaat van 100m²;
 - de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, in een complementaire functie op voorwaarde dat:
 - de complementaire functie betrekking heeft op het gebruik als een logiesverstrekkend bedrijf, categorie kamers voor zover het maximaal 4 kamers en/of accommodaties betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
 - de aanvraag voor voorafgaand advies wordt voorgelegd aan toerisme Vlaanderen.
- geheel of gedeeltelijk wijzigen van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie “landbouw in de ruime zin” op voorwaarde dat:
 - de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.
- wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning, horende bij een landbouwbedrijf, naar een functie als woning, indien de activiteiten van het landbouwbedrijf werden stopgezet.

2.2. Inrichting

2.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;

- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 1000 m³ bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 1000 m³;
 - uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 1000 m³ te blijven.

2.2.2. Bebouwing

Afmeting van de gebouwen

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

Welstand van de gebouwen

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

Aanleg van de zone

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

2.3. Waardevolle gebouwen

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

2.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

2.3.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
 - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
 - uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

2.3.3. Procedures

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

Artikel 3: Overdruk zonevreemde woningen B

3.1. Bestemming

3.1.1. Hoofdbestemming

De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.

3.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Functiewijzigingen van bestaande gebouwen zijn niet toegelaten, tenzij in functie van de hoofdbestemming. (bvb. boswachterswoning, landbouw in ecologisch waardevol agrarisch gebied)

3.2. Inrichting

3.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit "kleine werken";
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - het verbouwen of herbouwen binnen het bestaande bouwvolume; bij herbouw van een bestaande woning van meer dan 850 m³ bruto-bouwvolume blijft het heropgebouwde bruto-bouwvolume inclusief bijgebouwen kleiner dan 850 m³;
 - uitbreiden indien dit noodzakelijk is om de woning uit te rusten volgens de hedendaagse comforteisen, maar het uitgebreide bruto-bouwvolume van de woning inclusief de bijgebouwen dient kleiner dan 850 m³ te blijven.

3.2.2. Bebouwing

Afmeting van de gebouwen

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

Welstand van de gebouwen

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

Aanleg van de zone

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

3.3. Waardevolle gebouwen

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

3.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

3.3.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
 - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;

- uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

3.3.3. Procedures

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

Artikel 4: Overdruk zonevreemde woningen C

4.1. Bestemming

4.1.1. Hoofdbestemming

De bestemming van de gronden is de in grondkleur aangegeven bestemming.

4.1.2. Toelaatbare functiewijzigingen

Functiewijzigingen van bestaande gebouwen zijn niet toegelaten, tenzij in functie van de hoofdbestemming. (bvb. boswachterswoning, landbouw in ecologisch waardevol agrarisch gebied)

4.2. Inrichting

4.2.1. Toelaatbare werken

Enkel de volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

Zonder stedenbouwkundige vergunning

- handelingen en werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning in toepassing van het besluit “kleine werken”;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Mits stedenbouwkundige vergunning

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen
 - onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
 - het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
 - herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en tot een maximaal bruto-bouwvolume van 850 m³ inclusief bijgebouwen - met behoud van karakter en verschijningsvorm - indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar;
 - de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
 - het gebouw was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;
 - het gebouw werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond.

4.2.2. Bebouwing

Afmeting van de gebouwen

Het hoofdgebouw, met in hoofdzaak een residentiële functie, bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een dak.

Welstand van de gebouwen

Het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of de constructie dient steeds behouden te blijven. Ieder gebouw of gebouwencomplex dient bovendien architecturaal in harmonie te zijn met de omgeving en dient op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn. Volgende materialen zijn zeker niet toegestaan: betonplaten, geprofileerde staalplaten, golfplaten.

Alle gevel- en dakvlakken worden uitgevoerd met natuurlijke, onopvallende of aan het karakter van de omgeving aangepaste materialen, zoals hout, metsel- of pleisterwerk, glas, pannen, leien en stro.

Bitumineuze dakbedekking wordt enkel toegestaan op platte daken.

Aanleg van de zone

De totale grondoppervlakte van de woning en de woningbijgebouwen en/of van andere gebouwen mag nooit meer bedragen dan een derde van de huiskavel.

Bestaande, streekeigen beplanting moet maximaal behouden blijven.

Prikkeldraad en zichtafschermende afsluitingen bestaande uit betonplaten, stenen muren, houten panelen, vlechtschermen, rietmatten en dergelijke zijn niet toegelaten op de perceelsgrenzen.

4.3. Waardevolle gebouwen

Voor gebouwen binnen deze zone, die op het grafisch plan als waardevol gebouw zijn aangeduid gelden volgende bepalingen:

4.3.1. Toelaatbare functiewijzigingen

Voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen functiewijzigingen, mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied, worden toegestaan voorzover:

- de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert;
- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt;

4.3.2. Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de eventuele waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het betrokken gebied :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen:

- onderhouds- en instandhoudingswerken die wel betrekking hebben op de stabiliteit;
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
- uitbreiden tot 20% van het bestaande volume voor zover deze noodzakelijk zijn voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn, deze uitbreidingen moeten een fysisch geheel vormen met het bestaande gebouw.

4.3.3. Procedures

Alle bouwaanvragen voor deze gebouwen worden voor advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Dit advies is echter niet bindend.

Artikel 5: Overdruk reservatiegebied

5.1. Bestemming

De reservatiegebieden zijn die gebieden waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van 17.05.2006.

Bij bevel

De secretaris

Ivo Van den Bulck

De burgemeester

Katrien Schryvers

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis ter inzage van het publiek is geweest tijdens het openbaar onderzoek van 24.05.2006 tot 22.07.2006.

Namens het College

Bij bevel

De secretaris

Ivo Van den Bulck

De burgemeester

Katrien Schryvers

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Zoersel in zitting van 30.08.2006.

Bij bevel

De secretaris

Ivo Van den Bulck

De burgemeester

Katrien Schryvers

Bijlage aan het besluit van de bestendige deputatie in zitting van ... 17-8-2006

In opdracht

De provinciegriffier

(w.g.)

Danny Toelen

De gouverneur

(w.g.)

Camille Paulus

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux

