

Gemeente Boortmeerbeek

RUP Zonevremde woningen

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Grontmij Belgium NV
Brussel, september 2014

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 25 november 2013.
Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 6 januari 2014 tot en met 7 maart 2014.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 22 september 2014.

Op bevel,

De Secretaris
Johan Smits

De Voorzitter
Michel Baert

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

Verantwoording

Titel : RUP Zonevreemde woningen

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 200890

Referentienummer : 200890_06_vs

Revisie :

Datum : September 2014

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

Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Belgium nv
Arenbergstraat 13 bus 1
B-1000 Brussel
T +32 (0)2 383 06 40
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

0	Voorafgaandelijke bepalingen	5
1	Artikel 1: Erfgoed en markante gebouwen (overdruk)	7
2	Artikel 2: Perimeter ‘Kwetsbaar gebied voor natuur’ (overdruk).....	28
3	Artikel 3: Perimeter ‘Waardevol landschap’ (overdruk)	32
4	Artikel 4: Perimeter ‘Dijlevallei’ (overdruk).....	38
5	Artikel 5: Perimeter ‘Zuidelijk open ruimte gebied’ (overdruk)	43
6	Artikel 6: Perimeter ‘Niet kerngebonden rastergebied’ (overdruk).....	48
7	Artikel 7: Perimeter ‘Kerngebonden rastergebied’ (overdruk).....	53
8	Artikel 8: Perimeter ‘Strip Leuvensesteenweg’ (overdruk).....	59
9	Artikel 9: Perimeter ‘Bedrijvzones’ (overdruk).....	65
10	Artikel 10: Restpercelen	71

0 Voorafgaandelijke bepalingen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De stedenbouwkundige voorschriften hebben enkel betrekking op de woningen, inclusief alle woningbijgebouwen en aanhorigheden. Bijgebouwen zijn bergingen, garages, tuinhuisen, e.d. Onder aanhorigheden worden onder meer de tuin en bijbehorende afsluitingen verstaan.</p> <p>De term ‘hoofdzakelijk vergund’ omvat ook ‘geacht vergund’. Woningen zijn slechts hoofdzakelijk vergund indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</p> <p>De voorschriften zijn niet van toepassing in gevallen waar het wonen een ondergeschikte of complementaire functie is. Voorbeelden zijn bedrijfswoningen en conciërgewoningen.</p>	<p>ARTIKEL 0.1: TOEPASSINGSGEBIED VAN DE OVERDRUK</p> <p>De verordenende bepalingen zijn van toepassing op alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde woningen, inclusief de woningbijgebouwen en –aanhorigheden, met uitzondering van bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies die definitief of voorlopig beschermd zijn als monument, of deel uitmaken van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap.</p> <p>Het wonen moet de hoofdfunctie zijn. De verordenende bepalingen zijn niet van toepassing indien de woning binnen de totaliteit van de gebouwen een ondergeschikte of complementaire functie heeft.</p> <p>In uitzondering op bovenstaande bepalingen zijn de voorschriften van Artikel 1 van toepassing op alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, inclusief de bijgebouwen en aanhorigheden binnen de op het grafisch plan aangeduide overdrukzones.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het toepassingsgebied van deze voorschriften wordt aangeduid via een overdruk op het grafisch plan. De bepalingen volgens de onderliggende grondkleur blijven van toepassing.</p> <p>Indien de gebouwen verdwijnen en de woonfunctie bijgevolg ophoudt te bestaan, zijn de oorspronkelijke bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften volgens de grondkleur opnieuw van toepassing.</p>	<p>ARTIKEL 0.2: AANVULLEND KARAKTER VAN DE VOORSCHRIFTEN VOLGENS DE OVERDRUK</p> <p>In geval van een overdruk blijven de bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften volgens de grondkleur onverminderd van toepassing.</p>
<p>Op basis van Artikel 0.3 kan een vergunning worden gegeven voor het creëren van een zorgwoning.</p> <p>Het creëren van een zorgwoning is meldingsplichtig, doch meldingsplichtige werken mogen niet uitgevoerd worden als ze strijdig zijn met stedenbouwkundige voorschriften. Dit is per definitie het geval voor zonevreemde woningen, tenzij het RUP hierover specifieke bepalingen bevat.</p> <p>Na het beëindigen van de zorgsituatie mag de zorgwoning niet aangewend worden als een autonome wooneenheid, tenzij hiervoor een vergunning wordt verkregen. Omdat in de meeste zones een vermeerdering van het aantal wooneenheden niet toegelaten is, zal hiervoor dus in de meeste zones geen vergunning verkregen kunnen worden.</p>	<p>ARTIKEL 0.3: ZORGWONEN</p> <p>De verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen is toegelaten, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning.</p> <p>Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.</p>

1 Artikel 1: Erfgoed en markante gebouwen (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorschriften moeten er voor zorgen dat niet alleen de erfgoedwaarde van de gebouwen behouden blijft maar ook van de omgeving. De visuele waarde van het erfgoed wordt immers mede bepaald door de ruimtelijke en landschappelijke context waarin het gebouwen staat en de landschappelijke waarde van de omgeving.</p>	<p>ARTIKEL 1.0: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE ERF- GOED EN MARKANTE GEBOUWEN</p> <p><u>Artikel 1.0.1: Toepassingsgebied</u></p> <p>De voorschriften van Artikel 1 zijn van toepassing op de deelzones die als erfgoed of markant gebouw aangeduid zijn op het grafisch plan.</p> <p><u>Artikel 1.0.2: Erfgoedwaarde</u></p> <p>Bij verbouwen, herbouwen en uitbreiden moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het karakter en de verschijningsvorm van de hoofdgebouwen moeten bewaard blijven of hersteld worden.• Werken en handelingen moeten vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn. <p>De in artikels 1.1 tot en met 1.10 genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in de overdrukzone, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in de overdrukzone bewaard blijven of</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>niet geschaad worden.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de volgens artikels 1.1 tot en met 1.10 toegelaten functies moet rekening houden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. <p>Toegelaten functiewijzigingen mogen er niet toe leiden dat het uitzicht op de markante gebouwen of het erfgoed fundamenteel wijzigt. In het bijzonder moeten parkeervoorzieningen en aanhorigheden maximaal ingepast worden in het omgevende landschap. De verhardingsgraad wordt laag gehouden. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permanente buitenopslag; • Reliëfwijzigingen; • Grootschalige parkeervoorzieningen. <p><u>Artikel 1.0.3: Voorwaarden voor functiewijzigingen</u></p> <p>De in Artikels 1.1 tot en met 1.10 vermelde functiewijzigingen zijn vergunbaar op voorwaarde dat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie, • Het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.</p> <p>Bij het toekennen van parking dient men rekening te houden met de draagkracht van de omgeving, inclusief de parkeergelegenheden.</p>
<p>Het volume is het bruto volume van het gebouw, inclusief de bijgebouwen die fysisch aansluiten bij het hoofdgebouw.</p> <p>Een uitbreiding met 5% van het volume over één bouwlaag komt overeen met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ca. 150 m².</p>	<p>ARTIKEL 1.1: KASTEEL RAVESTEIN</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. <p>Voor gebouw(deel) A geldt bovendien dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<div data-bbox="1167 316 1727 791" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1167 826 2049 922">Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 5% ten opzichte van het referentievolume is vergunbaar op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:</p> <ul data-bbox="1167 930 2078 1066" style="list-style-type: none"> • Milieuvoorwaarden; • Gezondheids- of veiligheidsredenen; • Infrastructurele behoeften verbonden aan de werking van een erkende, gesubsidieerde of gefinancierde educatieve of instelling of vereniging. <p data-bbox="1167 1102 2072 1198">Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul data-bbox="1167 1206 2056 1342" style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één ge-

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende functiecategorieën:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wonen; 2. verblijfsrecreatie; 3. dagrecreatie; 4. landbouw; 5. handel; 6. horeca; 7. diensten en kantoorfunctie; 8. industrie en ambacht; 9. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. 	<p>heel mee vormen.</p> <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Diensten- en kantoorfunctie; • Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Tevens zijn volgende functiewijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, met inbegrip van de bijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. <p>Vergunningsaanvragen voor volgende functiewijzigingen moeten voldoen aan onderstaande parkeernormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘diensten en kantoorfunctie’: minimum 2 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met de reeds bestaande oppervlakte van deze functie. Het betreft dus</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>steeds het totaal van het bestaande + het aangevraagde.</p> <p>Het aantal woonegelegenheden bedraagt maximaal 8. Dit maximum is niet van toepassing indien het gaat om woonegelegenheden in een gemeenschapsvoorziening of openbare nutsvoorziening.</p>
<p>De bestaande woningen liggen in parkgebied en hebben nog niet in alle gevallen een volume van 1.000 m³. Omdat parkgebieden voor zonevreemde woningen beschouwd worden als niet kwetsbaar, is uitbreiden tot 1.000 m³ een basisrecht opgenomen in de Codex, dat hier overgenomen wordt.</p> <p>Onder veiligheidsredenen vallen ook ingrepen ter verbetering van de toegankelijkheid of de evacuatie van het gebouw of de gebouwen.</p>	<p>ARTIKEL 1.2: KASTEEL SCHIPLAKEN</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. • Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ <p>Bovendien geldt dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 5% ten opzichte van het referentievolume is vergunbaar op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvoorwaarden; • Gezondheids- of veiligheidsredenen; <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met cumulatief toepassen wordt bedoeld dat de toegelaten uitbreidingsmogelijkheden per individueel gebouw samen zouden worden toegepast voor de uitbreiding van één gebouw.</p>	<p>referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>De uitbreidingsmogelijkheden gelden individueel per hoofdgebouw en mogen niet cumulatief worden toegepast.</p> <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten. Het is toegelaten om bestaande losstaande bijgebouwen te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen. <p>Tevens zijn volgende functiewijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, met inbegrip van de bijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

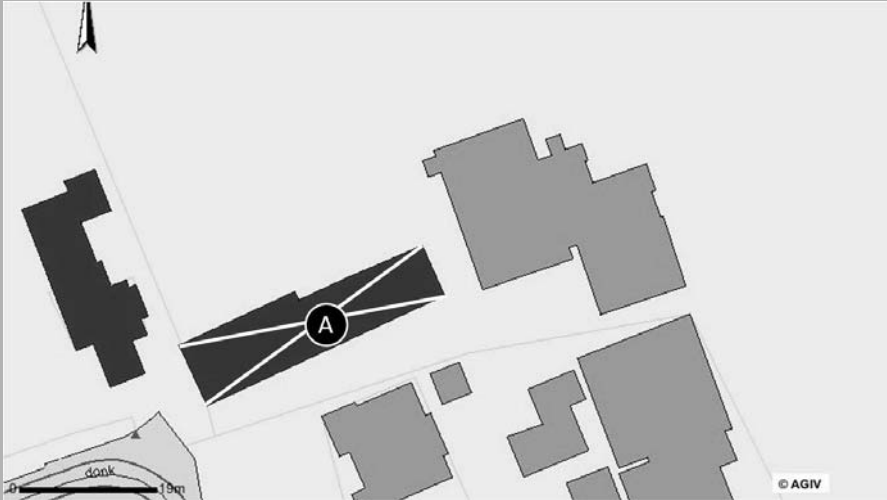
RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een uitbreiding met 20% komt overeen met een toename van de bebouwde oppervlakte met ongeveer 100 m².</p> <p>Het bestaande volume wordt geraamd op 1.500 m³.</p>	<p>Het aantal woonegelegenheden bedraagt maximaal 8, waarvan ten hoogste 4 in het kasteel/hoofdgebouw en telkens maximaal 1 in de bijgebouwen.</p> <p>ARTIKEL 1.3: KASTEELHOEVE GOTTENDIJS</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. • Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 20% ten opzichte van het referentievolume.  <p>Voor gebouw A geldt bovendien dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oor-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende functiecategorieën:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wonen; 2. verblijfsrecreatie; 3. dagrecreatie; 4. landbouw; 5. handel; 6. horeca; 7. diensten en kantoorfunctie; 8. industrie en ambacht; 9. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>De verschillende toegelaten functiewijzigingen kunnen gecombineerd wor-</p>	<p>zaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p> <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten. Het is toegelaten om bestaande losstaande bijgebouwen te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Horeca; • Diensten- en kantoorfunctie; • Industrie en ambacht; • Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Vergunningsaanvragen voor volgende functiewijzigingen moeten voldoen aan onderstaande parkeernormen:</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>den (bijvoorbeeld wonen + horeca).</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘horeca’: minimum 6 en maximum 8 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte of minimum 1 en maximum 1,5 per verblijfseenheid; • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘diensten en kantoorfunctie’: minimum 2 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘industrie en ambacht’: minimum 1 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met de reeds bestaande oppervlakte van deze functie. Het betreft dus steeds het totaal van het bestaande + het aangevraagde.</p> <p>Het aantal woongelegenheden bedraagt maximaal 2. Dit maximum is niet van toepassing indien het gaat om woongelegenheden in een gemeenschapsvoorziening of openbare nutsvoorziening.</p>
<p>De bepalingen van Artikel 9 ‘Bedrijvzones’ zijn van toepassing, met als bijkomende voorwaarde dat de erfgoedwaarde van het gebouw in stand moet worden gehouden.</p>	<p>ARTIKEL 1.4: SAS</p> <p>Naast de algemene bepalingen betreffende erfgoed en markante gebouwen, zijn er de bepalingen van de perimeter ‘bedrijvzone’ (Artikel 9) van toepassing.</p>
<p>Een uitbreiding met 10% komt overeen met een toename van de bebouwde</p>	<p>ARTIKEL 1.5: HOTEL CLASSICS</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats.

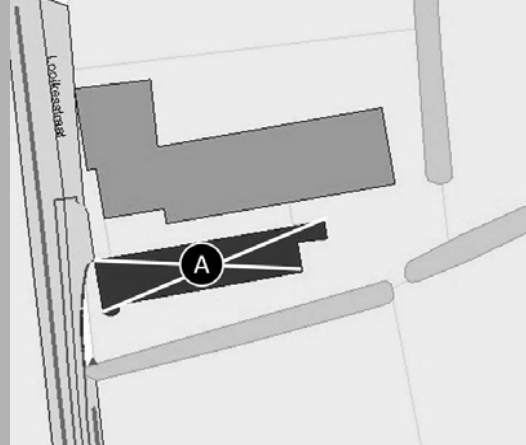
RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>oppervlakte met ongeveer 100 m².</p> <p>Het bestaande volume wordt geraamd op 2.900 m³.</p> <p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende functiecategorieën:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wonen; 2. verblijfsrecreatie; 3. dagrecreatie; 4. landbouw; 5. handel; 6. horeca; 7. diensten en kantoorfunctie; 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 10% ten opzichte van het referentievolume. <p>Bovendien geldt dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p> <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten. Het is toegelaten om bestaande losstaande bijgebouwen te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats, binnen het bestaande volume.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Handel; • Horeca; • Diensten- en kantoorfunctie;

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>8. industrie en ambacht; 9. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>De verschillende toegelaten functiewijzigingen kunnen gecombineerd worden (bijvoorbeeld wonen + horeca).</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Vergunningsaanvragen voor volgende functiewijzigingen moeten voldoen aan onderstaande parkeernormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘handel’: minimum 3 en maximum 5 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘horeca’: minimum 6 en maximum 8 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte of minimum 1 en maximum 1,5 per verblijfseenheid; • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘diensten en kantoorfunctie’: minimum 2 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met de reeds bestaande oppervlakte van deze functie. Het betreft dus steeds het totaal van het bestaande + het aangevraagde.</p> <p>Het aantal woongelegenheden bedraagt maximaal 4. Dit maximum is niet van toepassing indien het gaat om woongelegenheden in een gemeenschapsvoorziening of openbare nutsvoorziening.</p>
	<p>ARTIKEL 1.6: DONKHOEVE</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. <p>Voor gebouw A geldt bovendien dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oor-</p>

<p>RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Onder veiligheidsredenen vallen ook ingrepen ter verbetering van de toegankelijkheid of de evacuatie van het gebouw of de gebouwen.</p> <p>Een uitbreiding met 10% komt overeen met een toename van de bebouwde oppervlakte met ongeveer 120 m².</p> <p>Het bestaande volume wordt geraamd op 4.100 m³.</p>	<p>zaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p>  <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 10% ten opzichte van het referentievolume is vergunbaar op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvoorwaarden; • Gezondheids- of veiligheidsredenen; <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met cumulatief toepassen wordt bedoeld dat de toegelaten uitbreidingsmogelijkheden per individueel gebouw samen zouden worden toegepast voor de uitbreiding van één gebouw.</p> <p>Vanwege de ligging in de Dijlevallei en in speciale beschermingszone mag er geen negatief effect veroorzaakt worden door mogelijk vervuiling door van afvalwater. Omdat het voorzien van maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegen-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>De uitbreidingsmogelijkheden gelden individueel per hoofdgebouw en mogen niet cumulatief worden toegepast.</p> <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten. Het is toegelaten om bestaande losstaande bijgebouwen te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats, binnen het bestaande volume.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen. <p>Tevens zijn volgende functiewijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, met inbegrip van de bijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. <p>Indien een gebouw niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag voor een functiewijziging naar toeristisch logies afhanke-</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>heden een mogelijk toename van het volume afvalwater veroorzaakt, kan deze functiewijziging enkel vergund worden indien er een aansluiting op de riolering is of er een individuele installatie voor de behandeling van afvalwater wordt voorzien.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>lijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater of van het realiseren van een dergelijke aansluiting.</p> <p>Het aantal woongelegenheden bedraagt maximaal 2.</p>
	<p>ARTIKEL 1.7: HOEVE 2</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. <p>Voor gebouw A geldt bovendien dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Onder veiligheidsredenen vallen ook ingrepen ter verbetering van de toegankelijkheid of de evacuatie van het gebouw of de gebouwen.</p> <p>Een uitbreiding met 10% komt overeen met een toename van de bebouwde oppervlakte met ongeveer 200 m².</p> <p>Het bestaande volume wordt geraamd op 6.400 m³.</p> <p>Met cumulatief toepassen wordt bedoeld dat de toegelaten uitbreidingsmogelijkheden per individueel gebouw samen zouden worden toegepast voor de</p>	 <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 10% ten opzichte van het referentievolume is vergunbaar op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvoorwaarden; • Gezondheids- of veiligheidsredenen; <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>De uitbreidingsmogelijkheden gelden individueel per hoofdgebouw en</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 1.8: VILLA BIESTSTRAAT</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. • Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 20% ten opzichte van het referentievolume. <p>Bovendien geldt dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p> <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten. Het is toegelaten om bestaande losstaande bijgebouwen te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Handel; • Horeca; • Diensten- en kantoorfunctie; • Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Vergunningsaanvragen voor volgende functiewijzigingen moeten voldoen aan onderstaande parkeernormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘handel’: minimum 3 en maximum 5 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘horeca’: minimum 6 en maximum 8 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte of minimum 1 en maximum 1,5 per verblijfseenheid; • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie ‘diensten en kantoorfunctie’: minimum 2 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met de reeds bestaande oppervlakte van deze functie. Het betreft dus steeds het totaal van het bestaande + het aangevraagde.</p> <p>Het aantal woongelegenheden bedraagt maximaal 1. Dit maximum is niet van toepassing indien het gaat om woongelegenheden in een gemeenschapsvoorziening of openbare nutsvoorziening.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Onder veiligheidsredenen vallen ook ingrepen ter verbetering van de toegankelijkheid of de evacuatie van het gebouw of de gebouwen.</p> <p>Met cumulatief toepassen wordt bedoeld dat de toegelaten uitbreidingsmogelijkheden per individueel gebouw samen zouden worden toegepast voor de uitbreiding van één gebouw.</p>	<p>ARTIKEL 1.9: HOEVE ZWARTEBEEKDREEF</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 10% ten opzichte van het referentievolume is vergunbaar op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvoorwaarden; • Gezondheids- of veiligheidsredenen; <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één geheel mee vormen. <p>De uitbreidingsmogelijkheden gelden individueel per hoofdgebouw en mogen niet cumulatief worden toegepast.</p> <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten. Het is toegelaten om bestaande losstaande bijgebouwen te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen. <p>Tevens zijn volgende functiewijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, met inbegrip van de bijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. <p>Het aantal woongelegenheden bedraagt maximaal 3.</p>

2 Artikel 2: Perimeter 'Kwetsbaar gebied voor natuur' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 2.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 2.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is niet toegelaten, behalve onder de voorwaarden en volgens de voorschriften van Artikel 2.6.</p>
	<p>ARTIKEL 2.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is niet toegelaten.</p>
	<p>ARTIKEL 2.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is niet toegelaten.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 2.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>Er zijn geen bijkomende bepalingen voor recent afgebroken zonevreemde woningen.</p>
	<p>ARTIKEL 2.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen; • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; • het bouwvolume van de herstellende woning blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³; • het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woongelegenheden op hetzelfde perceel. De func-</p>	<p>ARTIKEL 2.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>ties in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen in de tuinzone zoals gedefinieerd in Artikel 2.9 kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats binnen de tuinzone <p>Aan bestaande losstaande woningbijgebouwen buiten de tuinzone zoals gedefinieerd in Artikel 2.9 kunnen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Ze mogen eveneens herbouwd worden binnen de tuinzone.</p>
	<p>ARTIKEL 2.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Het is niet toegestaan om een functiewijziging door te voeren waarbij de woonfunctie wordt vervangen door een andere functie.</p>
<p>In functie van het vrijwaren van de natuur en de open ruimte wordt de traditionele tuinzone beperkt tot een zone rond de woning. Dit vermijdt een 'vertuining' van de natuur en de open ruimte. Dit betekent concreet dat bij diepe of zeer brede percelen de gedeeltes die ver van de woning gelegen zijn, maximaal geïntegreerd worden in het omliggende landschap.</p> <p>Een huiskavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woning gelegen is en dat samen met die woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.</p>	<p>ARTIKEL 2.9: TUINZONE</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een tuinzone aangeduid. Deze is maximaal 10 meter breed ten opzichte van de zijgevel en maximum 20 meter lang ten opzichte van de achtergevel. Het gedeelte van de huiskavel tussen de voorgevellijn en de openbare weg behoort steeds tot de tuinzone.</p> <p>Het aanbrengen van afsluitingen en aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen, kan binnen deze zone. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw. In elk geval is de niet bebouwde verharde op-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>pervlakte begrensd door het kleinste van volgende getallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10% van de oppervlakte van de huiskavel; • 75 m². <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.</p> <p>Buiten de tuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zijn enkel afsluitingen bestaande uit paal en draad tot 2 m hoogte toegelaten. • Zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen verboden.
	<p>ARTIKEL 2.10: AANTAL BOUWLAGEN</p> <p>Het aantal bouwlagen is beperkt tot het bestaande aantal.</p>
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.</p>	<p>ARTIKEL 2.11: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES</p> <p>Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

3 Artikel 3: Perimeter 'Waardevol landschap' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 3.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 3.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het volume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen <p>Het volume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³.</p>
	<p>ARTIKEL 3.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
	<p>ARTIKEL 3.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	vernieling of beschadiging <ul style="list-style-type: none"> • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woonelegenheden op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 3.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen in de tuinzone zoals gedefinieerd in Artikel 3.9 kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats binnen de tuinzone <p>Aan bestaande losstaande woningbijgebouwen buiten de tuinzone zoals gedefinieerd in Artikel 3.9 kunnen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Ze mogen eveneens herbouwd worden binnen de tuinzone.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Volgende functiewijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
<p>In functie van het vrijwaren van de natuur en de open ruimte wordt de traditionele tuinzone beperkt tot een zone rond de woning. Dit vermijdt een 'vertuining' van de natuur en de open ruimte. Dit betekent concreet dat bij diepe of zeer brede percelen de gedeeltes die ver van de woning gelegen zijn, maximaal geïntegreerd worden in het omliggende landschap.</p> <p>Een huiskavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woning gelegen is en dat samen met die woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.</p>	<p>ARTIKEL 3.9: TUINZONE</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een tuinzone aangeduid. Deze is maximaal 10 meter breed ten opzichte van de zijgevel en maximum 20 meter lang ten opzichte van de achtergevel. Het gedeelte van de huiskavel tussen de voorgevellijn en de openbare weg behoort steeds tot de tuinzone.</p> <p>Het aanbrengen van afsluitingen en aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen, kan binnen deze zone. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen wor-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	den. Buiten de tuinzone <ul style="list-style-type: none"> • Zijn enkel afsluitingen bestaande uit paal en draad tot 2 m hoogte toegelaten. • Zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen verboden.
	ARTIKEL 3.10: AANTAL BOUWLAGEN Het aantal bouwlagen is beperkt tot het bestaande aantal.
Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.	ARTIKEL 3.11: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.

4 Artikel 4: Perimeter 'Dijlevallei' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 4.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 4.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het volume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 4.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen <p>Het volume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³.</p>
	<p>ARTIKEL 4.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 4.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
	<p>ARTIKEL 4.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	vernieling of beschadiging <ul style="list-style-type: none"> • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woonegelegenheid op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 4.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats, enkel indien de locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de totaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.
<p>Naast toeristische logies zijn ook functiewijzigingen naar restaurant of café toegelaten. Toeristische logies hebben maximaal 8 tijdelijke verblijfsgele-</p>	<p>ARTIKEL 4.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Volgende functiewijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>genheden.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, restaurant of café.
	<p>ARTIKEL 4.9: AANTAL BOUWLAGEN</p> <p>Het aantal bouwlagen is beperkt tot het bestaande aantal.</p>
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.</p>	<p>ARTIKEL 4.10: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES</p> <p>Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

5 Artikel 5: Perimeter 'Zuidelijk open ruimte gebied' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 5.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 5.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het volume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 5.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevremde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen <p>Het volume van de herbouwde woning is beperkt tot 1.000 m³.</p>
	<p>ARTIKEL 5.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevremde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 5.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
	<p>ARTIKEL 5.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	vernieling of beschadiging <ul style="list-style-type: none"> • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woonelegenheden op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 5.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats, enkel indien de locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de totaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.
<p>Naast toeristische logies zijn ook functiewijzigingen naar restaurant of café toegelaten. Toeristische logies hebben maximaal 8 tijdelijke verblijfsgele-</p>	<p>ARTIKEL 5.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Volgende functiewijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>genheden.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, restaurant of café.
	<p>ARTIKEL 5.9: AANTAL BOUWLAGEN</p> <p>Het aantal bouwlagen is beperkt tot het bestaande aantal.</p>
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.</p>	<p>ARTIKEL 5.10: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES</p> <p>Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

6 Artikel 6: Perimeter 'Niet kerngebonden rastergebied' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 6.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 6.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 6.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p>
	<p>ARTIKEL 6.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het be-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	staande aantal.
	<p>ARTIKEL 6.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
	<p>ARTIKEL 6.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woonelegenheden op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 6.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats, enkel indien de locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de totaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	ARTIKEL 6.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN Volgende functiewijzigingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.	ARTIKEL 6.9: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.

7 Artikel 7: Perimeter 'Kerngebonden rastergebied' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 7.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 7.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 7.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p>
	<p>ARTIKEL 7.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het be-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	staande aantal.
	<p>ARTIKEL 7.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
	<p>ARTIKEL 7.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woonelegenheden op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 7.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het aantal losstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden bedraagt ten hoogste één. Indien het bestaande vergunde of geacht vergunde aantal hoger is, dan is het aantal beperkt tot het bestaande aantal.</p> <p>Losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden binnen het bestaande volume op dezelfde plaats • Herbouwd worden binnen het bestaande volume op een andere plaats, enkel indien de locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de totaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. • Uitgebreid worden tot een maximale bruto grondoppervlakte van 40 m² per losstaand bijgebouw, met een absoluut maximum van 120 m²

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>voor de totaliteit van alle losstaande woningbijgebouwen samen.</p> <p>Voor nieuwbouw gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing binnen een zone van maximaal 6 meter ten opzichte van de voorgevel, maximaal 10 meter breed ten opzichte van de zijgevel en maximum 20 meter lang ten opzichte van de achtergevel. • Maximale bruto grondoppervlakte: 40 m² • Maximale kroonlijsthoogte: 3,00 meter • Maximale hoogte: 5,00 meter
<p>Een functie is nevensgeschikt aan de woonfunctie indien de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.</p> <p>Een functie is complementair aan de woonfunctie indien ze samen met de woonfunctie bestaat en er één geheel mee vormt. Functiewijzigingen kunnen met andere woorden geen betrekking hebben op autonome functies die losstaan van het wonen.</p>	<p>ARTIKEL 7.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Het is toegelaten het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, gedeeltelijk wijzigen tot een kantoor- of dienstenfunctie of een vrij beroep, een kleinhandelsfunctie, een horecafunctie of een met het wonen verweefbare lokale bedrijfsfunctie, voor zover ze geen storende werking heeft op de omgeving, laagdynamisch is en geen hinder veroorzaakt op het vlak van mobiliteit. Deze functie is nevensgeschikt en complementair aan de woonfunctie.</p> <p>Het is toegelaten het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, geheel of gedeeltelijk wijzigen tot een gemeenschapsvoorziening, een functie van openbaar nut of een socio-culturele functie.</p> <p>Vergunningsaanvragen voor volgende functiewijzigingen moeten voldoen aan onderstaande parkeernormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie 'handel': mi-

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>nimum 3 en maximum 5 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie 'horeca': minimum 6 en maximum 8 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte of minimum 1 en maximum 1,5 per verblijfseenheid; • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie 'diensten en kantoorfunctie': minimum 2 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie 'industrie en ambacht': minimum 1 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met de reeds bestaande oppervlakte van deze functie. Het betreft dus steeds het totaal van het bestaande + het aangevraagde.</p>
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.</p>	<p>ARTIKEL 7.9: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES</p> <p>Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

8 Artikel 8: Perimeter 'Strip Leuvensesteenweg' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 8.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 8.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 8.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p>
	<p>ARTIKEL 8.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het be-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	staande aantal.
	<p>ARTIKEL 8.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
	<p>ARTIKEL 8.6: VERNIETIGDE OF BESCHADIGDE WONINGEN</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woonegelegenheid op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 8.7: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume; • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats, enkel indien de nieuwe locatie niet leidt tot een verdere verlinting langs de N26.
	<p>ARTIKEL 8.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Volgende functiewijzigingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
<p>In functie van het vrijwaren van de tuinen wordt de verharde oppervlakte beperkt. Dit vermijdt dat de grond rondom een zonevreemde woning verhard wordt ten behoeve van nabijgelegen commerciële activiteiten langs de N26.</p> <p>Een huiskavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woning gelegen is en dat samen met die woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.</p>	<p>ARTIKEL 8.9: TUINZONE</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.</p>
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.</p>	<p>ARTIKEL 8.10: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES</p> <p>Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
<p>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>ARTIKEL 8.11: BIJKOMENDE BEPALINGEN BETREFFENDE VERBOUWEN, HERBOUWEN OF UITBREIDEN</p> <p>Woningen komen voor onder de vorm van open en half-open bebouwing. Bij herbouwen en uitbreiden geldt een bouwvrije afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van minimum 3,00 meter.</p>

9 Artikel 9: Perimeter 'Bedrijvzones' (overdruk)

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.</p>	<p>ARTIKEL 9.1: VERBOUWEN</p> <p>Het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p>	<p>ARTIKEL 9.2: HERBOUWEN OP DEZELFDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p> <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p> <p>Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 9.3: HERBOUWEN OP EEN GEWIJZIGDE PLAATS</p> <p>Het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats is toegelaten, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. • voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de woning is getroffen door een rooilijn, ◦ de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone, ◦ 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 betere terreinbezetting of een kwalitatief concept • ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld: <ul style="list-style-type: none"> ◦ de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, ◦ de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. <p>Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot 1.000 m³ of het vergunde of vergund geachte bouwvolume.</p>
	<p>ARTIKEL 9.4: UITBREIDEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het be-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	staande aantal.
	<p>ARTIKEL 9.5: RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>De mogelijkheden betreffende verbouwen, herbouwen en uitbreiden zijn van overeenkomstige toepassing op zonevremde woningen die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw • de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw <p>Telkens gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning, wordt daaronder het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.</p>
<p>Het is niet toegelaten om woon- en leefruimtes onder te brengen in de bijgebouwen. Dit zou, zeker bij grotere bijgebouwen, op termijn kunnen leiden tot het ontstaan van een tweede woongelegenheid op hetzelfde perceel. De functies in de woningbijgebouwen moeten ook steeds gekoppeld zijn aan de woonfunctie. Het inrichten van een autonome opslagruimte voor goederen in een bijgebouw bijvoorbeeld is niet toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 9.6: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</p> <p>Het is niet toegelaten om nieuwe losstaande woningbijgebouwen op te richten.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen worden ingericht als garage, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat deze functie gekoppeld is aan de woonfunctie.</p> <p>Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbouwd worden binnen het bestaande volume;

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • Herbouwd worden op dezelfde plaats • Herbouwd worden op een andere plaats, enkel indien de locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van gebouwen, bekeken op het niveau van de totaliteit van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.
	<p>ARTIKEL 9.7: Vernietigde of beschadigde woningen</p> <p>Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging • het bouwvolume van de herstellende woning blijft beperkt tot: <ol style="list-style-type: none"> a. ofwel 1.000 m³ indien de oorspronkelijke woning kleiner was van 1.000 m³; b. ofwel het vergunde of vergund geachte bouwvolume indien de oorspronkelijke woning 1.000 m³ of groter was; • het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	ARTIKEL 9.8: FUNCTIEWIJZIGINGEN Volgende functiewijzigingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
<p>In functie van het vrijwaren van de tuinen wordt de verharde oppervlakte beperkt. Dit vermijdt dat de grond rondom een zonevreemde woning verhard wordt ten behoeve van nabijgelegen activiteiten in de bedrijvenzone.</p> <p>Een huiskavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woning gelegen is en dat samen met die woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.</p>	ARTIKEL 9.9: TUINZONE Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw. Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van wegenis, toegangen, parkings, terrassen, e.d. zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van regenwater genomen worden.
<p>Bedoeling is om bijvoorbeeld een kleine werkplaats, horende bij een woning, te kunnen behouden. Het moet gaan om een bestaande functie. Voor nieuwe functies wordt verwezen naar de toegelaten functiewijzigingen in de verordende bepalingen per perimeter.</p>	ARTIKEL 9.10: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVEN-FUNCTIES Vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen voor nevenactiviteiten bij een woning kunnen behouden blijven. Alle onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen binnen het be-

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
	staande volume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.

10 Artikel 10: Restpercelen

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 10.0: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE RESTPERCELEN</p> <p><u>Artikel 10.0.1: Toepassingsgebied</u></p> <p>De voorschriften van Artikel 10 zijn van toepassing op de restpercelen zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p><u>Artikel 10.0.2: Bebouwing</u></p> <p>Voor een restperceel kan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van eengezinswoningen worden afgegeven. Het bouwvolume van een nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³.</p>
<p>De bebouwing van het perceel betekent de afwerking van een bestaande wachtgevel.</p>	<p>ARTIKEL 10.1: SCHOOLSTRAAT</p> <p>De nieuwe woning is van het driegeveltype, aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel.</p> <p>De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceels-</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	grens bedraagt minimum 3,00 meter. Aantal woningen: 1 Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.
	ARTIKEL 10.2: BARELWEG (1) Enkel open bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter. Aantal woningen: 1 Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.
<p>Op het restperceel worden 2 eengezinswoningen in open bebouwing toegelaten, waarbij per kavel slechts 1 woning kan gebouwd worden. Verkavelen is mogelijk voor zover het aantal kavels niet toeneemt. Het verder verkavelen, waarbij bijkomende kavels worden gecreëerd, is niet toegelaten.</p> <p>Woningen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing ten zuidwesten. Concreet moeten woningen ingeplant worden binnen een zone van 40,00 meter ten opzichte van de zuidwestelijke grens van het restperceel of de zuidwestelijke perceelsgrens.</p>	ARTIKEL 10.3: BARELWEG (2) Enkel open bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter. De woningen worden ingeplant aansluitend bij de bestaande bebouwing ten zuidwesten, binnen een afstand van 40,00 meter ten opzichte van de zuidwestelijke grens van het restperceel.

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Aantal woningen: 2, waarbij per kavel slechts 1 woning toegelaten wordt.</p> <p>Verkavelen: het verkavelen van percelen is toegelaten, voor zover het aantal kavels niet toeneemt.</p>
	<p>ARTIKEL 10.4: BLOKSTRAAT</p> <p>Enkel open bebouwing is toegelaten.</p> <p>De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter.</p> <p>Aantal woningen: 1</p> <p>Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.</p>
<p>Het aangeduide restperceel betreft een onbebouwd gedeelte van een bestaand kadastraal perceel. Ten behoeve van het afsplitsen van het bebouwbare deel, is verkavelen toegelaten.</p>	<p>ARTIKEL 10.5: LANGEDONCKSTRAAT</p> <p>Enkel open bebouwing is toegelaten.</p> <p>De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter.</p> <p>Aantal woningen: 1</p> <p>Verkavelen: het verkavelen is enkel toegelaten ten behoeve van het creëren van 1 perceel voor de bouw van 1 woning.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De woning wordt ingeplant op de rooilijn langs de straat.	ARTIKEL 10.6: PROVINCIESTEENWEG Zowel open als halfopen bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt 0,00 meter. Aantal woningen: 1 Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.
	ARTIKEL 10.7: BIESTSTRAAT Enkel open bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter. Aantal woningen: 2, waarbij per kavel slechts 1 woning toegelaten wordt Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.
	ARTIKEL 10.8: LEUVENSESTEENWEG (1) Enkel open bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzich-

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>te van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter.</p> <p>Aantal woningen: 2, waarbij per kavel slechts 1 woning toegelaten wordt</p> <p>Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.</p>
<p>Op het restperceel worden 2 eengezinswoningen in open bebouwing toegelaten, waarbij per kavel slechts 1 woning kan gebouwd worden. Verkavelen is mogelijk voor zover het aantal kavels niet toeneemt. Bij het bepalen van het aantal wordt het perceel 659 1 niet meegerekend. Het verder verkavelen, waarbij bijkomende kavels worden gecreëerd, is niet toegelaten.</p> <p>Het herverkavelen wordt toegelaten om smalle percelen bebouwbaar te maken.</p>	<p>ARTIKEL 10.9: KALLEBEEKSTRAAT</p> <p>Enkel open bebouwing is toegelaten.</p> <p>De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter.</p> <p>Aantal woningen: 2, waarbij per kavel slechts 1 woning toegelaten wordt.</p> <p>Verkavelen: het verkavelen van percelen is toegelaten, voor zover het aantal kavels niet toeneemt. Bij het bepalen van het aantal wordt het perceel 659 1 niet meegerekend.</p>
	<p>ARTIKEL 10.10: KALLEBEEKSTRAAT / MECHELSEBAAN</p> <p>Enkel open bebouwing is toegelaten.</p> <p>De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter.</p> <p>Aantal woningen: 2, waarbij per kavel slechts 1 woning toegelaten wordt.</p>

RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Verkavelen: het verkavelen van percelen is toegelaten, voor zover het aantal kavels ten hoogste 2 bedraagt.
	ARTIKEL 10.11: KALLEBEEKSTRAAT / LEUVENSESTEENWEG Zowel open als halfopen bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 5,00 meter. Aantal woningen per kavel of restperceel: 1 Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.
De zuidoostelijke gevel van de woning moet zich dus tussen de 3 en de 6 meter van de zuidoostelijke perceelsgrens bevinden. Het voorschrift zorgt er voor dat de bijkomende woning aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur langs de Leuvensesteenweg.	ARTIKEL 10.12: LEUVENSESTEENWEG (2) Enkel open bebouwing is toegelaten. De bouwvrije afstand van een vrije zijgevel t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De achteruitbouwstrook ten opzichte van de rooilijn langs de straat bedraagt minimum 10,00 meter. De woning wordt ingeplant aansluitend bij de bestaande bebouwing ten zuidoosten, op maximaal 6,00 meter van de zuidoostelijke perceelsgrens. Aantal woningen: 1 Verkavelen: het verkavelen van percelen is verboden.