

**GEMEENTE OPWIJK
RUP ZONEVREEMDE WONINGEN
ontwerp**

**Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 24.04.2008	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borgh
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15.05.2008 tot en met 14.07.2008 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borgh
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23.10.2008	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borgh



COLOFON

Opdracht:

Gemeente Opwijk
RUP Zonevrije woningen

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Opwijk
Ringlaan 20
1745 Opwijk

Opdrachthouder:

SOESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soesma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

123324073/GST/KJA

Datum:

status / revisie:

augustus 2006	concept voorontwerp
juli 2007	voorontwerp
november 2007	ontwerp
september 2008	definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager, Ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Ruimtelijk planner
Gert Stappaerts, Ruimtelijk planner

Inhoud

0	<i>Algemene bepalingen</i>	5
<hr/>		
0.1	<i>Voorschriften en bestemming</i>	5
0.2	<i>Schaal en maatvoering</i>	5
0.3	<i>Toepassing van inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	5
0.4	<i>Toepassing van functiewijzigingen</i>	6
0.5	<i>Volumeberekening</i>	6
0.6	<i>Uitzondering voor mantelzorg</i>	6
0.7	<i>Afvoer van afvalwaters</i>	6
0.8	<i>Bestemmingszones</i>	7
0.9	<i>Begripsomschrijving</i>	8
1	<i>Prioritaire gebieden natuur en landschap</i>	10
<hr/>		
1.1	<i>Bestemming</i>	10
1.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	10
1.3	<i>Aanleg van het terrein</i>	10
1.4	<i>Recht van voorkoop</i>	11
2	<i>Rasterlandschap</i>	12
<hr/>		
2.1	<i>Bestemming</i>	12
2.2	<i>Algemene inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	12
2.3	<i>Bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. de overlay "Brabantse beek"</i>	15
2.4	<i>Bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. de overlay "Landschappelijke overgang"</i>	16
3	<i>Complex gaaf landschap</i>	17
<hr/>		
3.1	<i>Bestemming</i>	17
3.2	<i>Algemene inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	17

4	<i>Kernen</i>	21
<hr/>		
4.1	<i>Bestemming</i>	21
4.2	<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen</i>	21

0 **Algemene bepalingen**



Artikel 0: Algemene bepalingen

De kaartbladen basiskaart (1) bestaande en juridische toestand (2) en grafisch perimeterplan (3) zijn afzonderlijke kaarten. De kaartbladen vormen samen met de stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.1 **Voorschriften en bestemming**

De inrichtings- en beheersvoorschriften die in het RUP worden beschreven, betreffen enkel bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen met residentiële functie en de erbij horende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningbijgebouwen. Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen inzake stabiliteit.

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

Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, volgens de geldende regelgeving, geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, blijven van toepassing, tenzij hier in de voorschriften van het RUP van afgeweken wordt.

0.2 **Schaal en maatvoering**

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

0.3 **Toepassing van inrichtings- en beheersvoorschriften**

Voor de woningen die gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen, dient de gelijkgrondse verdieping zich op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. Ondergrondse garages kunnen in dergelijke gebieden niet worden toegestaan. Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen in deze zones, kan op voorwaarde dat uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen zullen genomen worden om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden. Dit betekent dat uitbreiding of herbouwen enkel kan indien voldoende afstand tot de beekloop wordt gevrijwaard en er geen bijkomende verdichting van de beekvallei optreedt tenzij hier extra bergingscapaciteit tegenover kan worden gesteld. Terreinwijzigingen worden binnen de risicozones voor overstromingen niet toegestaan, met uitzondering van afgravingen voor het creëren van extra waterbuffers. Het dossier kan daarbij voor advies worden overgemaakt aan de bevoegde administratie.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht, tenzij anders vermeld in de volgende voorschriften.

0.4 Toepassing van functiewijzigingen

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden:

- de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld;
- het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik.
- de watertoets

0.5 Volumeberekening

Inzake volumeberekening wordt in de volgende voorschriften rekening gehouden met het bruto bouwvolume. Het bruto-bouwvolume wordt berekend met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het gemiddelde maaiveld. Men kan namelijk te maken hebben met hellende terreinen. Bij bewoonbare kelders dient het plafond gemiddeld 1m boven het maaiveld te liggen. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

0.6 Uitzondering voor mantelzorg

Ongeacht de bepalingen van de betrokken artikels, kan bij wijze van uitzondering, voor alle betrokken zonevreedde woningen, het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers in het kader van mantelzorg toegelaten worden.

De persoonlijke woon- en verblijfsruimte beslaat maximaal een derde van de nuttige vloeroppervlakte van de woning waartoe deze behoort. Woning en persoonlijke verblijfsruimte moeten één architecturaal geheel vormen en moeten via gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes (zoals keuken, badkamer) steeds met elkaar verbonden blijven. Het opsplitsen van een woning in twee aparte en zelfstandig functionerende woongelegenheden, is niet mogelijk. Het creëren van een aparte toegang wordt dan ook als een overtreding op dit voorschrift beschouwd.

0.7 Afvoer van afvalwaters

Indien een woning of gebouw niet is aangesloten op een riolering en er ook geen riolering zal voorzien worden in de voorliggende straat binnen een redelijke termijn, wordt een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwaters.

0.8 **Bestemmingszones**

Binnen het RUP komen volgende zones voor:

- Zone voor prioritaire gebieden natuur en landschap
- Zone voor Rasterlandschap
 - Deelgebied Brabantse beek
 - Deelgebied Landschappelijke overgang
- Zone voor Complex gaaf landschap
- Zone voor kernen

0.9 **Begripsomschrijving**

Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw / woningbijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

Bouwstrook: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden.

Bruto-bouwvolume: Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.

Bruto-vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het op plan aangeduide referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Onmiddellijke omgeving van de woning : Het betreft die delen van het eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormt (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevindt in een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning.

Peil: Het niveau gemeten t.o.v. het zeeniveau. Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd. Bij straten wordt in de as van de weg gemeten.

Referentiepeil: onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit RUP het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil stemt overeen met de as van het bestaande aanliggende weggedeelte.

Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

Vergunde woning / constructie : een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

Vergund geachte woning / constructie : een woning / constructie die opgericht werd vooraleer de wet op stedenbouw van 1962 van kracht werd. Daarnaast is er het vermoeden van vergunning voor die gebouwen en constructies die opgericht werden na het invoegen treden van de wet op stedenbouw , doch voor het inwerking treden van het gewestplan, voor deze die niet door overtreding werden opgericht.

Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.

Voortuinstrook: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de weg en waarlangs de kavel ontsloten wordt.

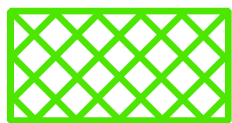
Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Zonegrens: grens tussen 2 zones.

In de volgende tekst worden nog een aantal begrippen gehanteerd, die niet gedefinieerd worden, voornamelijk omdat ze in het vergunningenbeleid regelmatig gehanteerde begrippen zijn.

1 **Prioritaire gebieden natuur en landschap**



Artikel 1: zone voor prioritaire gebieden natuur en landschap

1.1 **Bestemming**

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

1.2 **Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen**

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- onderhouds- en instandhoudingswerken;
- herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume en met het behoud van karakter en verschijningsvorm, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar om en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag.
- het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan;

1.3 **Aanleg van het terrein**

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied (ruimtelijk kwetsbaar gebied) te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50 m². Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Bijzondere constructies (bv. vijver, pergola, zwembad, ...) kunnen niet worden toegestaan.

Afsluitingen in de vorm van levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van de woning

te worden verstaan. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras.

1.4 ***Recht van voorkoop***

Op het gehele gebied is een recht van voorkoop zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. het Vlaams gewest, 2. de provincie Vlaams-Brabant, 3. de gemeente Opwijk.

2 *Rasterlandschap*



Artikel 2: Zone voor Rasterlandschap

2.1 *Bestemming*

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

2.2 *Algemene inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen*

2.2.1 *Woningen en woningbijgebouwen*

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 100% volume-vermeerdering niet overschrijden, ten opzichte van het volume op het moment van de eerste aanvraag na de inwerkingtreding van het RUP.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt. Bestaande woningen waarvan het bruto bouwvolume momenteel groter is dan 1.000 m³ kunnen niet uitbreiden.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere

plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; rekening wordt gehouden met de dichtheid van het eventuele woonlint en het vrijwaren van zichten op achterliggende open gebieden; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om functies complementair aan het wonen, dat deze bijkomende functies worden gerealiseerd binnen het bruto bouwvolume dat het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt, het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd, de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet worden geschaad en deze binnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt:

- Het voorzien van een “kantoor- of dienstenfunctie” zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening als complementaire functie voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat.
- Het voorzien van een logiesverstrekking bedrijf als complementaire functie voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft en het een complementaire functie en/of accommodatie betreft (max. 40% van het totale bouwvolume), met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en de aanvraag voor advies kan worden voorgelegd aan de overheidsdiensten bevoegd voor het toeristisch beleid.

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een bestaand gedesaffecteerd landbouwbedrijfsgebouw en de nieuwe functie heeft betrekking op:

- De opslag van allerhande materialen en materieel die betrekking hebben op de landbouw in de ruime zin.
- De uitbating van een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension of dierenartsenpraktijk met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

Indien een nieuwe invulling wordt gegeven aan een verlaten landbouwbedrijf mogen woning en bedrijfsgebouwen niet afzonderlijk worden verkocht en kan de invulling enkel gebeuren voor de hierboven weergegeven functies.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.

2.2.2 Welstand van de woningen en woningbijgebouwen

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen maximaal behouden blijven. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

2.2.3 **Aanleg van het terrein**

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van de woning te worden verstaan. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied (agrarisches gebied) te bewerkstelligen.

Teneinde de kleine landschapselementen te versterken, het landschappelijk karakter en de bestaande openruimte verbindingen te vrijwaren worden volgende werken in rekenschap gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning:

- o Het geheel of gedeeltelijk kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen.
- o Het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten en bomenrijen.
- o Het wijzigen van lijn- en puntvormige landschapselementen.

Deze voorschriften zijn echter niet van toepassing in de zone die rechtstreeks aansluit bij de woning (tot 15m afstand uit de gevels).

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 150 m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden. Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De aanleg van verharding mag geen bijkomende invloed uitoefenen op het watersysteem. Dit betekent dat voor woningen gelegen in risicozones voor overstromingen, niet waterdoorlatende verharding enkel kan gebruikt worden voor de toegang tot de woning.

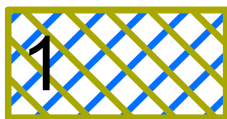
Omwille van landschappelijke redenen wordt het oprichten van bijkomende woningbijgebouwen niet toegestaan. Het inplanten van tuinhuisjes tot 15m² is toegestaan op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, zwembad, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Afsluitingen in de vorm levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m. Houten panelen met een maximale hoogte van 2m kunnen worden opgericht in aansluiting met de woning indien ze beperkt worden tot de eerste 10m achter de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Deze bedragen maximum 0,75m in uitgraving en maximum 0,50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50m van de perceelsgrenzen. In de strook van 0,50m die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven. In aansluiting met deze strook dient het terrein op basis van een geleidelijke helling in overeenstemming te worden gebracht met het gewenste niveau. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

2.3 **Bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. de overlay “Brabantse beek”**



Artikel 2 /1 : Overlay Brabantse beek

Indien er tegenstrijdigheden ontstaan tussen het algemene voorschrift en de hieronder weergegeven bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften hebben de bijzondere bijkomende voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.

2.3.1 **Woningen en woningbijgebouwen**

- Uitbreidingen van de woning kunnen niet worden gerealiseerd in de richting van een waterloop, indien dit invloed uitoefent op het valleigebied.
- Uitbreidingen van de woning mogen de 50% volumevermeerdering niet overschrijden.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan enkel worden toegestaan indien er geen significante invloed is op de waterhuishouding en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.

2.3.2 **Aanleg van het terrein**

- Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50 m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden, in de zin dat achterin gelegen woningen op een esthetisch verantwoorde wijze kunnen ontsloten worden.
- Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, zwembad, ...) kunnen enkel worden opgericht in aansluiting met de woning (tot maximum 15m afstand uit de gevels) en op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving.
- Houten panelen met een maximale hoogte van 2m kunnen opgericht worden in aansluiting met de woning en ter afsluiting van het eigendom indien ze beperkt worden tot de eerste 10m achter de woning.
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in aansluiting met de woning (tot maximum 15m afstand uit de gevels) en indien ze geen inbreuk doen op het natuurlijke reliëf van het valleigebied. Het betreft reliëfwijzigingen in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras en deze in functie van de oprichting van een bijzondere constructie als onderdeel van een landelijke tuin.

2.4 **Bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. de overlay “Landschappelijke overgang”**



Artikel 2 / 2 : Overlay Landschappelijke overgang

Indien er tegenstrijdigheden ontstaan tussen het algemene voorschrift en de hieronder weergegeven bijzondere bijkomende inrichtings- en beheersvoorschriften hebben de bijzondere bijkomende voorschriften voorrang op de algemene voorschriften.

2.4.1 **Woningen en woningbijgebouwen**

- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde van een verantwoorde landschappelijke integratie.

2.4.2 **Aanleg van het terrein**

- Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, zwembad, ...) kunnen enkel worden opgericht in aansluiting met de woning (tot maximum 15m afstand uit de gevels) en op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving.
- Houten panelen met een maximale hoogte van 2m kunnen enkel worden opgericht in aansluiting met de woning en ter afsluiting van het eigendom, indien ze beperkt worden tot de eerste 10m achter de woning.
- Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in aansluiting met de woning (tot maximum 15m afstand uit de gevels) en indien ze geen inbreuk doen op het natuurlijke reliëf van het valleigebied. Het betreft reliëfwijzigingen in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras en deze in functie van de oprichting van een bijzondere constructie als onderdeel van een landelijke tuin.

3 **Complex gaaf landschap**



Artikel 3: Zone voor Complex gaaf landschap

3.1 **Bestemming**

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

3.2 **Algemene inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen**

3.2.1 **Woningen en woningbijgebouwen**

De hierna volgende werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergunde of vergund geachte functie als woningbijgebouw hebben, zijn toegelaten:

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 50% volume-vermeerdering niet overschrijden, ten opzichte van het volume op het moment van de eerste aanvraag na de inwerkingtreding van het RUP.
- Uitbreidingen van de woning kunnen niet worden gerealiseerd in de richting van een waterloop, indien dit invloed uitoefent op het valleigebied.
- Aan bestaande vergunde al dan niet vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt. Bestaande woningen waarvan het bruto bouwvolume momenteel groter is dan 1.000 m³ kunnen niet uitbreiden.

- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; rekening wordt gehouden met de dichtheid van het eventuele woonlint en het vrijwaren van zichten op achterliggende open gebieden; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om functies complementair aan het wonen, dat deze bijkomende functies worden gerealiseerd binnen het bruto bouwvolume dat het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt, het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd, de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet worden geschaad en deze binnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt:

- Het voorzien van een “kantoor- of dienstenfunctie” zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening als complementaire functie voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat.
- Het voorzien van een logiesverstrekking bedrijf als complementaire functie voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft en het een complementaire functie en/of accommodatie betreft (max. 40% van het totale gebouwvolume), met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en de aanvraag voor advies kan worden voorgelegd aan de overheidsdiensten bevoegd voor het toeristisch beleid.

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een bestaand gedesaffecteerd landbouwbedrijfsgebouw en de nieuwe functie heeft betrekking op:

- De opslag van allerlei materialen en materieel die betrekking hebben op de landbouw in de ruime zin.
- De uitbating van een paardenhouderij, een dierenasiel, een dierenpension of dierenartsenpraktijk met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

Indien een nieuwe invulling wordt gegeven aan een verlaten landbouwbedrijf mogen woning en bedrijfsgebouwen niet afzonderlijk worden verkocht en kan de invulling enkel gebeuren voor de hierboven weergegeven functies.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouw kavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinwoning naar een meergezinwoning.

3.2.2 Welstand van de woningen en woningbijgebouwen

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen maximaal behouden blijven.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

3.2.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van de woning te worden verstaan. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied (agrarisches gebied) te bewerkstelligen.

Teneinde de kleine landschapselementen te versterken, het landschappelijk karakter en de bestaande openruimte verbindingen te vrijwaren worden volgende werken in rekschap gebracht bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning:

- o Het geheel of gedeeltelijk kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen.
- o Het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten en bomenrijen.
- o Het wijzigen van lijn- en puntvormige landschapselementen.

Deze voorschriften zijn echter niet van toepassing in de zone die rechtstreeks aansluit bij de woning (tot 15m afstand uit de gevels).

Belangrijke open ruimten, in het bijzonder de open kouters worden gevrijwaard van verdere versnippering.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden, in de zin dat achterin gelegen woningen op een esthetisch verantwoorde wijze kunnen ontsloten worden. Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De aanleg van verharding mag geen bijkomende invloed uitoefenen op het watersysteem. Dit betekent dat voor woningen gelegen in risicozones voor overstromingen, niet waterdoorlatende verharding enkel kan gebruikt worden voor de toegang tot de woning.

Omwille van landschappelijke redenen wordt het oprichten van bijkomende woningbijgebouwen niet toegestaan. Het inplanten van tuinhuisjes tot 15m² is toegestaan op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, zwembad, ...) kunnen enkel worden opgericht in aansluiting met de woning (tot maximum 15m afstand uit de gevels) en op voorwaarde dat ze worden geïntegreerd in het natuurlijk en landschappelijk karakter van de omgeving.

Afsluitingen in de vorm levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m. Houten panelen met een maximale hoogte

van 2m kunnen worden opgericht in aansluiting met de woning indien ze beperkt worden tot de eerste 10m achter de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in aansluiting met de woning (tot maximum 15m afstand uit de gevels) en indien ze geen inbreuk doen op het natuurlijke reliëf van het valleigebied. Het betreft reliëfwijzigingen in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras en deze in functie van de oprichting van een bijzondere constructie als onderdeel van een landelijke tuin. De reliëfwijzigingen bedragen maximum 0,75m in uitgraving en maximum 0,50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50m van de perceelsgrenzen. In de strook van 0,50m die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven. In aansluiting met deze strook dient het terrein op basis van een geleidelijke helling in overeenstemming te worden gebracht met het gewenste niveau. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

4 Kernen



Artikel 4: Zone voor Kernen

4.1 Bestemming

De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.

4.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen

4.2.1 Woningen en woningbijgebouwen

De bestaande woningen en woningbijgebouwen kunnen in stand worden gehouden en uitbreiden. Instandhoudingswerken en verbouwwerken zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier in overeenstemming met de schaal van het gebouw.

- Onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening

moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om functies complementair aan het wonen, dat deze bijkomende functies worden gerealiseerd binnen het bruto bouwvolume dat het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt, het lokaal en laagdynamisch karakter wordt gerespecteerd, de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet worden geschaad en deze binnen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden worden uitgewerkt:

- Het voorzien van een handelsfunctie en “kantoor- of dienstenfunctie” zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening als complementaire functie voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat.
- Het voorzien van een logiesverstrekking bedrijf als complementaire functie voor zover de woonfunctie gehandhaafd blijft en het een complementaire functie en/of accommodatie betreft (max. 40% van het totale gebouwwolume), met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en de aanvraag voor advies kan worden voorgelegd aan de overheidsdiensten bevoegd voor het toeristisch beleid.

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een bestaand gedesaffecteerd landbouwbedrijfsgebouw en de nieuwe functie heeft betrekking op:

- De opslag van allerlei materialen en materieel die betrekking hebben op de landbouw in de ruime zin.
- De uitbating van een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension of dierenartsenpraktijk met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.
- De uitbating van een tuinaanlegbedrijf of landbouwgerelateerde bedrijvigheid.

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beeld; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

Indien een nieuwe invulling wordt gegeven aan een verlaten landbouwbedrijf mogen woning en bedrijfsgebouwen niet afzonderlijk worden verkocht en kan de invulling enkel gebeuren voor de hierboven weergegeven functies.

Het instandhouden van de woning kan niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woongelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een ééngezinwoning naar een meergezinwoning.

4.2.2 Welstand van de woningen en woningbijgebouwen

De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen maximaal behouden blijven.

Tussen de verschillende bouwdelen dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

4.2.3 Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van de woning te worden verstaan.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 150 m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Per hoofdgebouw worden één of meerdere losstaande bijgebouwen met een maximale vloeroppervlakte van 30m² toegelaten, als er geen andere losstaande bijgebouwen zijn die voor dezelfde functie kunnen gebruikt of herbouwd worden. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan en kan een functie hebben als: bergplaats (niet voor auto's), tuinhuis, accommodatie bij o.a. hobbyserre, dierenhok, Ze worden opgericht in de onmiddellijke omgeving van de woning. Garages dienen opgenomen te worden in de woning of in een woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt.

Bijzondere constructies die samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) worden opgericht in relatie met de landschappelijke omgeving en bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning.

Afsluitingen in de vorm van houten schuttingen, levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,6m hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook zijn houten schuttingen verboden en bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,8m.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in functie van de normale aanleg van een tuin. Deze bedragen maximum 0,75m in uitgraving en maximum 0,50m in ophoging t.a.v. het niveau van het bestaande maaiveld. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50m van de perceelsgrenzen. In de strook van 0,50m die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven. In aansluiting met deze strook dient het terrein op basis van een geleidelijke helling in overeenstemming te worden gebracht met het gewenste niveau. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.