

# Destelbergen

## RUP “Zonevreemde woningen”

Stedenbouwkundige voorschriften

08-12-2014



# Destelbergen

## RUP “Zonevreemde woningen”

Stedenbouwkundige voorschriften

08-12-2014



## COLOFON

### **Dit document is een publicatie van**

Gemeente Destelbergen

Dendermondesteenweg 430

9070 Destelbergen

Secretariaat: 09/228 33 09

### **Dossierverloop**

Plenaire vergadering: 20-09-2013

Voorlopige vaststelling door GR: 26-06-2014

Openbaar onderzoek: 21/07/2014 – 18/09/2014

Advies GECORO: 12/11/2014

Definitieve vaststelling door GR: 18/12/2014

### **De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:**

(deze zijn verordenend)

- Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

Het grafisch bestemmingsplan bestaat uit een A4-kaartenbundel. Vooraan de bundel bevindt zich een overzichtskaart.

### **De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:**

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota (afzonderlijke bundel)
- Plannen bestaande toestand
- Plannen juridische toestand

PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

Op bevel,

.....

de burgemeester - voorzitter

Marc De Pauw

.....

de secretaris

G. Deryckere

zegel der gemeente

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd

Van ..... tot .....

Op bevel,

.....

de burgemeester - voorzitter

Marc De Pauw

.....

de secretaris

G. Deryckere

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

Op bevel,

.....

de burgemeester - voorzitter

Marc De Pauw

.....

de secretaris

G. Deryckere

zegel der gemeente

Gezien en goedgekeurd door de Deputatie op .....

.....

De Gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening

Voor Veneco<sup>2</sup>

.....

Annelies De Clercq, Ruimtelijk planner



INHOUDSTABEL

<b>ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>ART 1: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 1A.....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 2: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 1B.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 3: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2 .....</b>	<b>12</b>
<b>ART. 4: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2A.....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 5: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 3 .....</b>	<b>17</b>
<b>ART. 6: AANDUIDING VOOR BOUWKUNDIG ERFGOED .....</b>	<b>19</b>



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

##### 1 Zonevrije woningen

De voorschriften van dit RUP zijn van toepassing op hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte woningen.

Voor de woningen zijn, naast de specifieke voorschriften opgenomen bij de verschillende artikelen, minstens onderstaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar:

- het verbouwen van de bestaande woning, inclusief bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume, onderhouds- en instandhoudingswerken;
- uitbreiden van de vergunde zonevrije woning in functie van het aanbrenge van isolatie;
- herbouwen in geval van overmacht, op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat de woning vóór de beschadiging of eventuele vernieling niet verkrot is, het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijft en het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1000 m<sup>3</sup>.

##### 2 Herbouw en uitbreiding bij woningen gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstromingsgevoelig gebied (toestand 21/3/2011)

- Er worden geen ondergrondse ruimten (benutte kelders, garages,...) voorzien, uitgezonderd een kruipkeider
- Het vloerpeil van de woning moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij de opgetreden wateroverlast
- Grondophogingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang tot de gebouwen en voor terrassen, zodat de

### TOELICHTING

Hoofdzakelijk vergund = een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, betreft.

Verkrot = niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Uitbreiden in functie van isolatie = uitbreiden door middel van het plaatsen van een extra gevelwand en isolatiespouw, uitbreiden door rechtstreeks aanbrenge van isolatiemateriaal op de gevel,...

Herbouwen op dezelfde plaats = herbouwen op minstens ¾ van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

*Bij woningen gelegen in overstromingsgevoelig gebied zal telkens om advies gevraagd worden aan de waterbeheerder en de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (VMW).*



## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

- natuurlijke vallei zoveel mogelijk behouden blijft. Eventuele grondophogingen mogen het maaiveld van de aanpalende percelen niet overschrijden
- Er worden geen ondergrondse mazouttanks voorzien
  - Bij de plaatsing van de hemelwaterput wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen
  - De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen
  - Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer

### 3 Functiewijzigingen landbouwbedrijfswoning

Een functiewijzigingen van een bedrijfswoning bij een landbouwbedrijf naar een zuiver residentiële woning is toegelaten. De voormalige landbouwgebouwen kunnen enkel een functie krijgen als particuliere opslag of dienen te worden afgebroken. Opslag in functie van distributie en logistiek en bedrijfsgebonden opslag is niet toegestaan.

### 4 Aantal woongelegenheden

Het aantal woongelegenheden blijft bij elke woning beperkt tot het bestaande vergunde aantal. Een uitzondering wordt gemaakt i.f.v. het zorgwonen.

### TOELICHTING

*Het gaat hier om landbouwbedrijven gelegen in valleigebed.*  
*De ruimtelijke impact van een residentiële woning is in ruimtelijk kwetsbare gebieden geringer dan van een landbouwbedrijf (meer verharding, meer activiteit, meer mobiliteit, meer emissie,...), waardoor deze functiewijziging aanvaardbaar is. Tijdelijke verblijfsgelegenheden worden niet toegelaten, behalve indien het gebouw opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*  
*Particuliere opslag = bv. opslag hooi, winterstalling kampeerwagens, hout, oud meubilair,...*  
*Onder particuliere opslag wordt geen opslag van bv. bouwmaterialen, oude wagens,... bedoeld.*

Zorgwonen = een vorm van wonen waarbij:  
in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd wordt;

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>5 Bestaande vergunde of vergund geachte functies en constructies</b> Bestaande vergunde of vergund geachte functies en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande volume.</p> <p><b>6 Uitzicht</b> Bij werken die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, de kleuren en materialen van gevels en daken zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.</p> <p><b>7 Groenaanplantingen</b> Behalve indien anders vermeld, dienen groenaanplantingen te gebeuren</p>	<p>de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</p> <p>de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste 1/3 uit van het bouwvolume van de volledige woning;</p> <p>de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:</p> <p>hetzij ten hoogste 2 ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18/12/1991 inzake voorzieningen voor ouderen;</p> <p>hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning op zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;</p> <p>de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</p> <p>Het gaat hier zowel om vergunningsplichtige als niet-vergunningsplichtige werken.</p> <p><i>Bv. niet in sommige kasteelparken</i></p>

## ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>met streekeigen soorten.</p> <p><b>8 Afsluitingen</b> Afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen of paal en draad.</p> <p><b>9 Afvalwater</b> Indien een woning volgens het zoneringsplan op termijn niet zal worden aangesloten op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. De IBA dient telkens op het bouwplan te zijn aangeduid.</p> <p><b>10 Zone non aedificandi</b> Ten aanzien van de E17 en R4 gelden bouwvrije zones van 30m te meten vanaf de grens van het openbaar domein. Binnen deze bouwvrije zone is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. In afwijking hiervan zijn werken, handelingen en wijzigingen – inclusief uitbreiding slechts toegelaten aan bestaande gebouwen voor zover in geval van onteigening bij het bepalen van de vergoeding geen rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering die uit die werken en handelingen voortvloeit.</p>	<p><i>Installatie voor het behandelen van afvalwater = IBA (individuele behandeling van afvalwater)</i></p>

<b>ART 1: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 1A</b>	
<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p><b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Binnen de aangeduide zone in overdruk zijn bepaalde werken en handelingen toegelaten.</p>	<p><i>De bestemming volgens het gewestplan blijft gelden.</i></p>
<p><b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Op het perceel zijn, naast de modaliteiten vermeld in de algemene bepalingen, volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen vergunbaar aan zonevreeemde woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitbreiden van de woning in volume en vloeroppervlakte met maximaal 20% en tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>; uitbreiden in grondoppervlakte is niet toegestaan; de oorspronkelijke typologie dient behouden te blijven;</li> <li>• het aanbrengen van verhardingen beperkt zich tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;</li> <li>• niet-overdekte constructies zijn niet toegestaan;</li> <li>• bijgebouwen zijn niet toegestaan.</li> </ul> <p>Wijzigingen van het gebruik van de woning in een 'kantoor of dienstfunctie', zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening zijn niet toegestaan.</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van toegangen en opritten zijn verplicht waterdoorlatend.</p> <p>Reliëfswijzigingen worden niet toegelaten.</p>	<p><i>Deze zonevreeemde woningen zijn volgens het GRS gelegen binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens de gewenste ruimtelijke structuur, meer bepaald binnen rivier- en beekvalleien. De ontwikkelingsmogelijkheden worden hier beperkt.</i></p> <p><i>Het principe dat gehanteerd wordt is dat er geen extra verhardingen op het perceel toegelaten zijn. Een uitbreiding in volume, bv. via het creëren van een dakuitbouw of geveluitbouw is wel toegelaten. Dit principe wordt opgenomen om eigenaars de mogelijkheid te bieden om kleinschalige uitbreidingen uit te voeren waardoor de woning kan blijven voldoen aan een minimaal wooncomfort.</i></p> <p><i>Woningen binnen art. 1 'zonevreeemde woningen categorie 1A' zijn vaak gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.</i></p>

## ART. 2: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 1B

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Binnen de aangeduide zone in overdruk zijn bepaalde werken, handelingen en functiewijzigingen toegelaten.</p>	<p>De bestemming volgens het gewestplan blijft gelden.</p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Op het perceel zijn, naast de modaliteiten vermeld in de algemene bepalingen, onderstaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar aan zonevrije woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eénmalig uitbreiden van de woning met max. 50 m<sup>2</sup> footprint, tenzij de woning reeds een volume heeft van boven de 1000 m<sup>3</sup></li> <li>• niet overdekte constructies tot max. 80 m<sup>2</sup> voor alle constructies samen;</li> <li>• niet-overdekte constructies bevinden zich op max. 20m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw en hebben een maximale hoogte van 0,50 m;</li> <li>• voor woningen gelegen binnen valleigebieden volgens het gewestplan zijn artificiële zwembaden verboden, natuurlijk aangelegde zwembaden daarentegen worden wel toegelaten;</li> <li>• losstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten;</li> <li>• wijzigen van het gebruik van de woning met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwcomplex, in een complementaire functie, meer bepaald 'kantoor of dienstenfunctie', zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de complementaire functie een maximale totale vloeroppervlakte beslaat van 100 m<sup>2</sup>;</li> </ul> </li> <li>• parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in grasdallen, grastegels, grasbetontegels of ander waterdoorlatend materiaal</li> </ul>	<p>Woningen gelegen binnen art. 2 'zonevrije woningen categorie 1B' zijn volgens het GRS gelegen binnen kastelensites, park- of natuurgebieden. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van de site. Via deze mogelijkheid tot beperkt uitbreiden, kan een garage/tuinberging, geïntegreerd in de woning vergund worden.</p> <p>De volledige constructie dient inbegrepen te zijn binnen deze opgelegde perimeter.</p> <p>Een niet-overdekte constructie is een constructie zonder bouwvolume.</p> <p>De hoogte van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot 0,5 m gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied.</p> <p>Natuurlijk aangelegde zwembadvers hebben schuine oevers, geen enkele verharding en zijn max. 1,5 m diep. De functie van deze zwembadvers is waterberging. Een kunstmatig aangelegd bassin, met riet en pompinstallatie is geen natuurlijk aangelegde zwembadvers.</p> <p>In functie van een eventuele nevenbestemming en gelet op het feit dat de percelen waarop deze woningen zich bevinden groot zijn, kan per woning</p>

## ART. 2: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 1B

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>met een groen en natuurlijk uitzicht;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het aantal aangelegde parkeerplaatsen beperkt zich tot 5.</li></ul> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van toegangen en opritten zijn verplicht waterdoorlatend.</p> <p>Nieuwe bomen dienen qua soort aan te leunen bij het bestaande bomenbestand of mogen streekeigen zijn.</p>	<p>voorzien worden in parkeergelegenheid voor max. 5 personenwagens.</p> <p>De CROW-handleiding 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft aan dat per 100 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte (zonder baliefunctie) en in een niet stedelijke tot weinig stedelijke omgeving in het buitengebied min. 2,3 en max. 2,8 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. In het centrum van de gemeenten gaat het om min. 1,6 en max. 2,1 parkeerplaatsen.</p> <p>De 5 parkeerplaatsen waarvan sprake in de stedenbouwkundige voorschriften betreffen 2 parkeerplaatsen voor eigen gebruik en 3 parkeerplaatsen voor de complementaire functie.</p>

## ART. 3: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Binnen de aangeduide zone in overdruk zijn bepaalde werken, handelingen en functiewijzigingen toegelaten.</p>	<p>De bestemming volgens het gewestplan blijft gelden.</p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Op het perceel zijn, naast de modaliteiten vermeld in de algemene bepalingen, onderstaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar aan zonevreeemde woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• uitbreiden van de woning met max. 100% tot max. 1000 m<sup>3</sup>;</li></ul>	<p>Deze zonevreeemde woningen worden in het GRS beschouwd als deel uitmakend van een woonkorrel.</p>



## ART. 3: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2

### VERORDENEND

- herbouwen op dezelfde plaats van de bestaande woning; de oorspronkelijke typologie dient niet noodzakelijk behouden te blijven;
  - er kan max. één losstaand bijgebouw worden voorzien in functie van het wonen met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.
  - bijkomend kan één bijgebouw welke een functie heeft als stalling voor weidedieren worden opgericht. Het volgende is dan van toepassing:
    - max. 12 m<sup>2</sup> schuilhok per ha graasweide voor kleine dieren
    - max. 20 m<sup>2</sup> schuilhok per ha graasweide voor grote dieren
    - de oppervlaktes worden a ratio verminderd of vermeerderd in functie van de oppervlakte aan aaneengesloten graasweide, de maximale oppervlaktes bedragen resp. 20 m<sup>2</sup> en 30 m<sup>2</sup>
- het bijgebouw bevindt zich op max. 20 m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw of op max. 30m in geval het gaat om een stalling voor weidedieren;
- het bijgebouw wordt opgetrokken in hout;
- het bijgebouw heeft maximum één bouwlaag;
- niet-overdekte constructies tot max. 80 m<sup>2</sup> voor alle constructies samen;
  - niet-overdekte constructies bevinden zich op max. 20m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw en hebben een max. hoogte van 0,50 m;
  - wijzigen van het gebruik van de woning met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwcomplex, in een complementaire functie, meer bepaald 'kantoor of dienstenfunctie', zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover:

### TOELICHTING

*Bijgebouw in functie van de woonfunctie = garage, berging, tuinhuis, hobbyruimte op voorwaarde dat deze gekoppeld is aan de woonfunctie.*

Wanneer de graasweiden gelegen zijn binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied, wordt het aantal dieren/ha bepaald door het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit aantal ligt lager dan in het geval de dieren grazen in agrarisch gebied en waarvoor de algemene principes uit de omzendbrief RO/2002/01 'richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren', geen betrekking hebbend op effectieve beroepsstandbouwbedrijven' van toepassing zijn.

*De volledige constructie dient inbegrepen te zijn binnen deze opgelegde perimeter.*

*De volledige constructie dient inbegrepen te zijn binnen deze opgelegde perimeter.*

*De hoogte van niet-overdekte constructies wordt beperkt, gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

## ART. 3: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>o de complementaire functie een maximale totale vloeroppervlakte beslaat van 100 m<sup>2</sup>;</p> <p>o de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.</p> <p>Op het perceel zijn onderstaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar aan zonevrije vergunde of vergund geachte (ook qua functie) constructies en gebouwen andere dan woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen;</li><li>• herbouw op dezelfde plaats binnen het bestaande volume;</li><li>• uitbreiden enkel wanneer noodzakelijk in functie van het aanbrengen van isolatie of wanneer de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van externe wetgeving; Volgende voorwaarden zijn in dat geval van toepassing:<ul style="list-style-type: none"><li>o op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;</li><li>o het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;</li><li>o de activiteiten in het gebouw dateren van vóór 17 juli 1984.</li></ul></li><li>• een functiewijziging naar wonen (enkel als uitbreiding aanpalende woning tot max. 1000 m<sup>3</sup>) of complementaire functie bij de bestaande woning.</li></ul> <p>met complementaire functie bij de bestaande woning wordt bedoeld 'kantoor of dienstfunctie', zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o de complementaire functie een maximale totale</li></ul>	<p><b>Binnen art. 3 bevinden zich een horeca zaak (deelgebied III, woning III-6) en een magazijn (deelgebied IV, woning IV-7). De horecazaak paait aan het portaal ten behoeve van de groenpool (gewestelijk RUP).</b></p> <p><b>Externe wetgeving:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu;</li><li>• een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;</li><li>• maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de dierengezondheid;</li><li>• de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren.</li></ul> <p><b>Een functiewijziging naar wonen mag niet resulteren in de realisatie van een tweede wooneenheid. Een bestaande functie kan heringevoeld worden naar wonen, in het geval deze functiewijziging kan geïntegreerd worden in de uitbreiding van een bestaande woning en de uitgebreide woning een maximaal volume heeft van 1000 m<sup>3</sup>.</b></p>



<b>ART. 3: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2</b>	
<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>vloeroppervlakte beslaat van 100 m<sup>2</sup>;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.</li> </ul>	

<b>ART. 4: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2A</b>	
<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING</b>
<p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Binnen de aangeduide zone in overdruk zijn bepaalde werken, handelingen en functiewijzigingen toegelaten.</p> <p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Op het perceel zijn, naast de modaliteiten vermeld in de algemene bepalingen, onderstaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar aan zonevreeemde woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitbreiden van de woning tot max. 1000 m<sup>3</sup>;</li> <li>• herbouwen op dezelfde plaats van de bestaande woning; de oorspronkelijke typologie dient niet noodzakelijk behouden te blijven;</li> <li>• losstaande bijgebouwen en niet overdekte constructies zijn toegestaan, voor zover niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening;</li> <li>• wijzigen van het gebruik van de woning met inbegrip van de</li> </ul>	<p><i>De bestemming volgens het gewestplan blijft gelden.</i></p> <p><i>Deze zonevreeemde woningen worden in het GRS beschouwd als aansluitend bij een bestaande kern.</i></p> <p><i>Een niet-overdekte constructie is een constructie zonder bouwvolume.</i></p>

## ART. 4: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2A

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een andere functie en voor zover niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening voor zover deze functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.</p> <p>Op het perceel zijn onderstaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen vergunbaar aan zonevrijeemde vergunde of vergund geachte (ook qua functie) constructies en gebouwen andere dan woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• onderhouds- en instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen;</li><li>• herbouw op dezelfde plaats binnen het bestaande volume;</li><li>• uitbreiden enkel wanneer noodzakelijk in functie van het aanbrengen van isolatie of wanneer de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van externe wetgeving; Volgende voorwaarden zijn in dat geval van toepassing:<ul style="list-style-type: none"><li>○ op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;</li><li>○ het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;</li><li>○ de activiteiten in het gebouw dateren van vóór 17 juli 1984.</li></ul></li><li>• een functiewijziging naar wonen (enkel als uitbreiding aanpalende woning tot max. 1000 m<sup>3</sup>) of complementaire functie</li></ul>	<p><i>Binnen art. 4 bevindt zich een klein deel van een werkplaats, behorende tot de garage/carrosserie langsheen de Dendermondsteeweg.</i></p> <p><i>Externe wetgeving:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu;</i></li><li>• <i>een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;</i></li><li>• <i>maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de dierengezondheid;</i></li><li>• <i>de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren.</i></li></ul> <p><i>Een functiewijziging naar wonen mag niet resulteren in de realisatie van een tweede wooneenheid. Een bestaande functie kan heringevuld</i></p>

<b>ART. 4: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 2A</b>	
<b>VERORDENEND</b> bij de bestaande woning	<b>TOELICHTING</b> <i>worden naar wonen, in het geval deze functiewijziging kan geïntegreerd worden in de uitbreiding van een bestaande woning en de uitgebreide woning een maximaal volume heeft van 1000 m<sup>3</sup>.</i>

<b>ART. 5: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 3</b>	
<b>VERORDENEND</b> BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	<b>TOELICHTING</b>
Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. Binnen de aangeduide zone in overdruk zijn bepaalde werken en handelingen toegelaten.	<i>De bestemming volgens het gewestplan blijft gelden.</i>
<b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
Op het perceel zijn, naast de modaliteiten vermeld in de algemene bepalingen, onderstaande werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen vergunbaar aan zonevrije woningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitbreiden van de woning in volume en vloeroppervlakte met max. 20% tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>; uitbreiden in grondoppervlakte is niet toegestaan;</li> <li>• er kan max. één losstaand bijgebouw worden voorzien in functie van het wonen met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.</li> <li>• bijkomend kan één bijgebouw welke een functie heeft als stalling voor weidedieren worden opgericht. Het volgende is dan van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ max. 12 m<sup>2</sup> schuilhok per ha graasweide voor kleine</li> </ul> </li> </ul>	<i>Het GRS heeft het over woningen die verspreid liggen in de open ruimte. Er worden beperkte verbouwings- uitbreidings- en herbouwmogelijkheden vooropgesteld.</i>
	Wanneer de graasweiden gelegen zijn binnen ruimtelijk kwetsbaar

## ART. 5: ZONEVREEMDE WONINGEN CATEGORIE 3

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>dieren</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o max. 20 m<sup>2</sup> schuilhok per ha graasweide voor grote dieren</li><li>o de oppervlaktes worden a ratio verminderd of vermeerderd in functie van de oppervlakte aan aaneengesloten graasweide, de maximale oppervlaktes bedragen resp. 20 m<sup>2</sup> en 30 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>het bijgebouw bevindt zich op max. 20 m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw of op max. 30m in het geval het gaat om een stalling voor weidedieren;</p> <p>het bijgebouw wordt opgetrokken in hout;</p> <p>het bijgebouw heeft maximum één bouwlaag;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• niet overdekte constructies tot max. 80 m<sup>2</sup> voor alle constructies samen;</li></ul> <p>niet-overdekte constructies bevinden zich op max. 20 m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw en hebben een max. hoogte van 0,50 m;</p>	<p>gebied, wordt het aantal dieren/ha bepaald door het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit aantal ligt lager dan in het geval de dieren grazen in agrarisch gebied en waarvoor de algemene principes uit de omzendbrief RO/2002/01 'richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren , geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven' van toepassing zijn.</p> <p><i>De volledige constructie dient inbegrepen te zijn binnen deze opgelegde perimeter.</i></p> <p><i>De volledige constructie dient inbegrepen te zijn binnen deze opgelegde perimeter.</i></p> <p><i>Een niet-overdekte constructie is een constructie zonder bouwvolume.</i></p> <p><i>De hoogte van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot 0,5 m, gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied.</i></p>

## ART. 6: AANDUIDING VOOR BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur en moet gelezen worden naast de andere artikels.</p> <p>De aanduiding als 'bouwkundig erfgoed' impliceert dat extra functiewijzigingen toegelaten zijn.</p>	<p>De bestemming volgens het gewestplan blijft gelden.</p> <p><i>Bouwkundig erfgoed = vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld door de Vlaamse minister bevoegd voor monumenten en landschappen</i></p> <p><i>De Bosserveerhoeve is tevens beschermd als monument. Deze bescherming creëert bovendien extra mogelijkheden zoals vastgesteld in de codex en diverse uitvoeringsbesluiten.</i></p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Op het perceel zijn, naast de modaliteiten vermeld in de algemene bepalingen en bij de specifieke artikelen, onderstaande functiewijzigingen vergunbaar aan zonevreeemde woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;</li> <li>• voor woningen gelegen langsheen de Dendermondesteenweg: het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de woning in een horecazaak, degustatieruimte, congresruimte.</li> </ul> <p>Bij deze functiewijzigingen dient de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden te laten of te verhogen. Minstens volgende zaken dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de typologie moet bewaard blijven</li> <li>• verbouwingen gebeuren met respect voor <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het bestaande volume en de kroonlijsthoogte</li> <li>○ de verhoudingen van de oorspronkelijke geleiding en structuur van het gebouw</li> <li>○ de oorspronkelijke openingen van de gevels</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Omwille van hun goede bereikbaarheid wordt aan het bouwkundig erfgoed, gelegen langsheen de Dendermondesteenweg, de mogelijkheid geboden om de woning gedeeltelijk te wijzigen in een andere functie, meer bepaald horecazaak, degustatieruimte, congresruimte,...</i></p> <p><i>Het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed is belast met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed. Dit agentschap brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.</i></p>

<b>ART. 6: AANDUIDING VOOR BOUWKUNDIG ERFGOED</b>	
<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ stijlelementen</li> <li>○ oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik</li> <li>• storende verbouwingen of weinig waardevolle gebouwen op het perceel dienen te worden gesloopt</li> </ul>	

<b>ART. 7: AANDUIDING VOOR LIGGING NABIJ SPECIALE BESCHERMINGSZONE</b>	
<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING</b>
<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur en moet gelezen worden naast de andere artikels.</p> <p>De aanduiding als 'ligging nabij speciale beschermingszone' verduidelijkt dat het perceel waarop de zonevrije woning zich bevindt, gelegen is in of nabij een speciale beschermingszone.</p>	<p><i>Speciale beschermingszone = habitatrichtlijngebied, VEN</i></p>
<b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<p>Op het perceel waarop de zonevrije woning zich bevindt, dient de lichteinder naar de directe omgeving tot een minimum te worden herleid. Dit gebeurt door lichtinfrastructuur dermate aan te passen dat deze neerwaarts gericht is, de lichtbundel ingekaderd is en licht niet te diffuus verspreid wordt. Het permanent verlichten van (delen van) de tuin of oprit is niet toegelaten. In de plaats van een permanente lichtbron, kan wel met bewegingssensoren gewerkt worden.</p>	<p><i>Verlichting heeft duidelijk een negatieve invloed op de biodiversiteit. Om die reden wordt aandacht besteed aan de manier en de hoeveelheid verlichting op het perceel.</i></p>