

GEMEENTE SCHILDE

RUP Zonevremde woningen

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Schilde
Brasschaatsebaan 30
2970 SCHILDE

Grontmij Belgium
Mechelen, 4 juli 2012

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van 18 / 06 / 2012

Op bevel,

De Secretaris
Tine Vervisch

De Burgemeester
Yolande Avontroodt

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Katrien Van den Bergh

Verantwoording

Titel : GEMEENTE SCHILDE
RUP Zonevreemde woningen

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 223782

Referentienummer : 223782_04_voorschriften_

Revisie : b_kvb

Datum : 4 juli 2012

Auteur(s) : Patrick Roothaer - Katrien Van den Bergh

E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be

Gecontroleerd door : Peter Govaerts
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Peter Govaerts
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Belgium NV
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 45 13 10
mechelen@grontmij.be

Inhoudsopgave

BEGRIPPENLIJST.....	5
0 VOORAFGAANDELIJKE EN ALGEMENE BEPALINGEN.....	8
1 ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE MARKANTE GEBOUWEN	11
2 ARTIKEL 2: PERIMETER NOORDELIJKE EN OOSTELIJKE OPEN RUIMTE & PERIMETER WESTELIJKE OPEN RUIMTE	14
3 ARTIKEL 3: PERIMETER SCHILDE – 'S GRAVENWEZEL	23
4 ARTIKEL 4: CLUSTER GOLF	31
5 ARTIKEL 5: WOONPARK HEIDEMOLEN	36
6 ARTIKEL 6: CLUSTER SCHILDE.....	38
7 ARTIKEL 7: CLUSTER 'S GRAVENWEZEL	43
8 ARTIKEL 8: WOONZONE RIEMSTRAAT.....	48

BEGRIPPENLIJST

Aanhorigheden bij een woning	De tuin en bijbehorende afsluitingen
Bijgebouwen	Bergingen, garages, tuinhuisen, e.d.
Complementaire kantoor- of dienstenfunctie	Voorbeelden zijn kantoren en ruimtes voor uitoefening van een vrij beroep of dienstenfunctie; maar het begrip 'complementaire functie' mag ruim geïnterpreteerd worden. Voorbeelden van toelaatbare dienstenfuncties zijn architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, enz.
Heirkracht	Er zijn onafwendbaar voorkomende gebeurtenissen veroorzaakt door natuurkrachten waarvan het niet in de menselijke macht ligt er invloed op uit te oefenen of ze af te wenden
Herbouwen op dezelfde plaats	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.
Hoofdzakelijk vergund of geacht vergund	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.

Huiskavel	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.
Niet-overdekte constructie	Onder een niet-overdekte constructie wordt onder meer een terras of een openluchtwembad verstaan.
Niet-vergunningsplichtige werken	De niet-vergunningsplichtige werken zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1 december 2010
Potentiële zonevreemde woningen	Potentiële zonevreemde woningen betreffen bedrijfswoningen of woningen horende bij een agrarisch bedrijf. Bij stopzetting van de bijhorende bedrijfsactiviteit kunnen deze woningen eveneens zonevreemd worden. Ook de woningen binnen niet-uitgeruste woonuitbreidingsgebieden zijn als potentiële zonevreemde woningen te beschouwen.
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	<p>Ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn:</p> <p>a) volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) agrarische gebieden met ecologisch belang, 2) agrarische gebieden met ecologische waarde, 3) bosgebieden, 4) brongebieden, 5) groengebieden, 6) natuurgebieden, 7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, 8) natuurontwikkelingsgebieden, 9) natuurreservaten, 10) overstromingsgebieden, 11) parkgebieden, 12) valleigebieden, <p>b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgen-</p>

	<p>de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) bos, 2) parkgebied, 3) reservaat en natuur, c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud
Verbouwingen	Onder verbouwingen wordt verstaan het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
Verkrot gebouw	Een verkrot gebouw voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Dergelijk gebouw kan niet worden opgeknapt.

0 VOORAFGAANDELIJKE EN ALGEMENE BEPALINGEN

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De stedenbouwkundige voorschriften hebben enkel betrekking op de woningen, inclusief alle woningbijgebouwen en aanhorigheden.</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>De voorschriften zijn van toepassing voor alle effectieve en potentiële zonevreemde woningen.</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 wetgeving 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>Het toepassingsgebied van deze voorschriften wordt aangeduid via een overdruk op het grafisch plan. De bepalingen volgens de onderliggende grondkleur blijven van toepassing. De basisrechten voor zonevreemde woningen zoals vastgelegd in de vigerende wetgeving blijven onverminderd van toepassing. Het RUP zonevreemde woningen bevat enkel bepalingen die de basisrechten aanvullen en/of uitbreiden, alsook inrichtings- of beheersvoor-</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>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>schriften.</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>Indien er een gebieddekkend RUP wordt opgemaakt dat geheel of gedeeltelijk in één van de perimeters van het RUP zonevrije woningen ligt, zijn er 2 mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel blijft het perimeter-RUP zonevrije woningen geldig voor alle zonevrije woningen, gelegen in het plangebied van het gebiedsdekkend RUP. In dit geval worden de voorschriften van het RUP zonevrije woningen niet vermeld bij de door het gebiedsdekkend RUP op te heffen bepalingen. • Ofwel worden de bepalingen voor de zonevrije woningen gewijzigd en vastgelegd in het gebiedsdekkend RUP. In dat geval vervallen de voorschriften voor de zonevrije woningen van het perimeter-RUP en worden ze vervangen door bepalingen in het gebiedsdekkende RUP. 	<p>De verordenende bepalingen van dit RUP blijven geldig tot zolang ze worden opgeheven door de verordenende bepalingen van een ander ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>
<p>Om te vermijden dat een landelijk woonhuis verbouwd wordt tot bij voorbeeld een Spaanse villa wordt een contextuele inpassing voorop gesteld. Belangrijk is dat er enerzijds gekeken wordt naar de bouwstijl van de woningen in de omgeving en anderzijds ook met de kenmerken van het omgevende landschap. Op die manier wordt de typologie, morfologie en bouwstijl van de woning optimaal geïntegreerd in de omgeving</p>	<p>ARTIKEL 0.3: KARAKTER EN VERSCHIJNINGSVORM</p> <p>Zowel bij het herbouwen, het verbouwen als het uitbreiden van een woning of een woningbijgebouw staat de contextuele inpassing voorop. Dit houdt in dat het gebouw ruimtelijk dient afgestemd te worden op de typologie van de woningen uit de omgeving en dat tegelijkertijd dient rekening gehouden te worden met de karakteristieken van het omgevende landschap.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 0.4: OVERSTROMINGSGBIED</p> <p>Bij het herbouwen of uitbreiden van een woning binnen overstromingsgebied moeten volgende principes opgevolgd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vloerpeil moet overstromingsvrij voorzien worden • er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden • indien het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is door middel van een aangepaste bouwwijze kan een reliëfwijziging enkel en alleen worden toegestaan indien de ruimte voor water zowel in volume als in oppervlakte gecompenseerd wordt.

1 ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE MARKANTE GEBOUWEN

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De woningen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn (indicatief) aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Verbouwen kan enkel binnen het bestaande volume. Het gaat daarbij om de totaliteit van de vergunde en geacht vergunde woningen en woningbijgebouwen. Dit betekent dat het bijvoorbeeld ook toegelaten is om een bijgebouw af te breken en dit volume opnieuw op te richten als aanbouw aan de woning. Omgekeerd is het niet toegestaan om een bestaande aanbouw aan de woning af te breken en dit volume opnieuw op te richten als een losstaand bijgebouw. Dit voorschrift moet vermijden dat de open ruimte verder versnipperd wordt door het oprichten van nieuwe losstaande bijgebouwen. Het vervangen van een bijgebouw daarentegen leidt tot een sterke bundeling van de bebouwing en dus een betere vrijwaring van de open ruimte.</p>	<p>De verordenende bepalingen in dit artikel gelden voor zonevreemde woningen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vastgesteld door de Vlaamse minister bevoegd voor de monumenten en landschappen.</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het verbouwen van een woning binnen het bestaande volume.• Een uitbreiding van het bestaande volume tot maximaal 20 %, ongeacht het totale bouwvolume. Uitbreidingen zullen slechts worden toegestaan als zij noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het gebouw. Zij moeten ook vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn.• In het geval van heikracht het herbouwen van een woning binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. <p>Uitbreidingen moeten fysisch één geheel vormen met het bestaande gebouw. Losstaande constructies en bijbouwen kunnen enkel indien het vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt niet verantwoord is om het bestaande gebouw uit te breiden.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om de erfgoedwaarde te verhogen kan het soms beter zijn om uitbreidingen los te koppelen van het historische hoofdgebouw. In bijgebouwen kunnen hedendaagse nevenfuncties worden ondergebracht.</p>	<p>Functiewijzigingen zijn enkel toegestaan indien</p> <ul style="list-style-type: none"> • de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of geen duurzame leefbaarheid van het gebouw meer kan garanderen, • de nieuwe functie de erfgoedwaarde van het gebouw ongeschonden laat of verhoogt. <p>De parkachtige aanleg van de huiskavel dient bewaard en versterkt te worden.</p>

leeswijzer

In volgende stedenbouwkundige voorschriften worden eerst (in de eerste rij van de tabel) de wettelijke bepalingen conform de VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING overgenomen en verordenend vastgelegd. Vervolgens (in de volgende rijen van de tabel) worden de bijkomende en aanvullende stedenbouwkundige voorschriften weergegeven.

In de perimeters is er telkens een onderscheid gemaakt in ruimtelijk kwetsbaar gebied en ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied.

2 ARTIKEL 2: PERIMETER NOORDELIJKE EN OOSTELIJKE OPEN RUIMTE & PERIMETER WESTELIJKE OPEN RUIMTE

2.1 Artikel 2.a: ruimtelijk kwetsbaar gebied

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing voor alle bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen die binnen de perimeter van de open ruimte gelegen zijn en volgens de bestemmingen van het gewestplan gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met inbegrip van recreatiegebied en met uitzondering van parkgebied).

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ART.2.a.0. BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none">• het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume• het herbouwen in geval van overmacht van de woningen, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume <p>Functiewijzingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn niet van toepassing.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 2.a.1: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen in de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 2.a.4, kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats binnen de tuinzone binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³ <p>Losstaande woningbijgebouwen buiten de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 2.a.4 kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • in het geval van overmacht herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden binnen de tuinzone binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³.

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 2.a.2: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden is toegestaan met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</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.a.3: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 bouwvolume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</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>ARTIKEL 2.a.4: TUINZONE</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een tuinzone aangeduid. De tuinzone strekt zich uit binnen een straal van 10,00m rond de woning.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Buiten de tuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • zijn enkel levende hagen als afsluiting toegestaan al dan niet in combinatie met paal en draad; • zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen verboden.
	<p>ARTIKEL 2.a.5: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen.</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen mogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.</p> <p>Bijkomende niet-overdekte constructies zijn niet toegestaan.</p>

2.2 Artikel 2.b: ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing voor alle bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen die binnen de perimeter van de open ruimte gelegen zijn en volgens de bestemmingen van het gewestplan gelegen zijn in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied (met inbegrip van parkgebied en met uitzondering van recreatiegebied).

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ART.2.b.0. BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume • het herbouwen van een bestaande woning op dezelfde plaats met een maximum volume van 1.000m³ • het herbouwen van een bestaande woning met een maximum volume van 1.000m³ op een gewijzigde plaats is slechts toegestaan indien er sprake is van: <ul style="list-style-type: none"> ◦ een rooilijn waardoor de woning is getroffen; ◦ een achteruitbouwzone waarin de woning ligt of ◦ de goede ruimtelijke ordening: de aanvrager motiveert uitdrukkelijk de betere integratie in de omgeving, de betere terreinbezetting of het kwalitatief concept. <p>De herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie of de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.</p> • het uitbreiden van het bestaande volume tot maximum 1.000m³

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Herbouw en uitbreiding zijn slechts toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, hetgeen betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de voorziene handelingen de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen of verstoren.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn van toepassing.</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 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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 2.b.1: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen in de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 2.b.4, kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • uitgebreid worden tot 120m³ • herbouwd worden op dezelfde plaats met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats binnen de tuinzone met een maximum bouwvolume van 120m³ <p>Losstaande woningbijgebouwen buiten de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 2.b.4 kunnen:</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • in het geval van overmacht herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden binnen de tuinzone met een maximum bouwvolume van 120m³.
	<p>ARTIKEL 2.b.2: 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 dan de complementaire functie. • 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>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.b.3: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 bouwvolume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht ver-</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	gund is.
<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>ARTIKEL 2.b.4: TUINZONE</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een tuinzone aangeduid. De tuinzone strekt zich uit binnen een straal van 30,00m rond de woning.</p> <p>Buiten de tuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • zijn enkel levende hagen als afsluiting toegestaan al dan niet in combinatie met paal en draad; • zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen verboden.
	<p>ARTIKEL 2.b.5: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Bijkomend is de aanleg van een terras of van een andere niet-overdekte constructie toegestaan met een maximale oppervlakte van 60m².</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen mogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.</p>

3 ARTIKEL 3: PERIMETER SCHILDE – 'S GRAVENWEZEL

3.1 Artikel 3.a: ruimtelijk kwetsbaar gebied

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing voor alle bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen die binnen de perimeter Schilde – 's-Gravenwezel gelegen zijn en volgens de bestemmingen van het gewestplan gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met inbegrip van recreatiegebied en met uitzondering van parkgebied).

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ART.3.a.0: BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none">• het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume• het herbouwen in geval van overmacht van de woningen, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume <p>Functiewijzingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn niet van toepassing.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorziene uitbreiding is opgenomen om de eigenaars de mogelijkheid te verschaffen om kleinschalige uitbreidingen uit te voeren waardoor de woning kan blijven voldoen aan een minimaal wooncomfort. Voor de 2 woningen aan de Fortsteenweg worden ruimere mogelijkheden inzake bouwvolume geboden omdat deze morfologisch en ruimtelijk nauw aansluiten bij het aangrenzende woonpark en er geen open ruimte wordt versnipperd.</p>	<p>ARTIKEL 3.a.1: BIJKOMENDE BEPALING BETREFFENDE HET UITBREIDEN VAN BESTAANDE ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar. Het aantal woonegelegenheden mag daarbij niet toenemen. Het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding bedraagt 550m³. Voor 2 woningen aan de Fortsteenweg, die op het grafisch plan met asterisk zijn aangeduid, bedraagt het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding 850m³.</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 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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 3.a.2: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • uitgebreid worden tot een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden op dezelfde plaats met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats met een maximum bouwvolume van 120m³

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3.a.3: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden is toegestaan met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</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 3.a.4: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 bouwvolume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>
<p>Aangezien de woningen binnen deze perimeter meer aansluiten bij de bebouwde ruimte dan bij de onbebouwde ruimte zijn voor wat betreft de inrichting van de tuin geen specifieke bepalingen noodzakelijk.</p>	<p>ARTIKEL 3.a.5: TUINZONE</p> <p>Er wordt rond de zonevreemde woning geen tuinzone aangeduid.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3.a.6: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Bijkomend is de aanleg van een terras of van een andere niet-overdekte constructie toegestaan met een maximale oppervlakte van 80m².</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen mogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.</p>

3.2 Artikel 3.b: ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing voor alle bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen die binnen de perimeter Schilde – 's-Gravenwezel gelegen zijn en volgens de bestemmingen van het gewestplan gelegen zijn in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied (met inbegrip van parkgebied en met uitzondering van recreatiegebied).

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ART.3.b.0. BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume • het herbouwen van een bestaande woning op dezelfde plaats met een maximum volume van 1.000m³ • het herbouwen van een bestaande woning met een maximum volume van 1.000m³ op een gewijzigde plaats is slechts toegestaan indien er sprake is van: <ul style="list-style-type: none"> ◦ een rooilijn waardoor de woning is getroffen; ◦ een achteruitbouwzone waarin de woning ligt of ◦ de goede ruimtelijke ordening: de aanvrager motiveert uitdrukkelijk de betere integratie in de omgeving, de betere terreinbezetting of het kwalitatief concept. <p>De herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie of de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.</p> • het uitbreiden van het bestaande volume tot maximum 1.000m³

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Herbouw en uitbreiding zijn slechts toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, hetgeen betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de voorziene handelingen de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen of verstoren.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn van toepassing.</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 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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 3.b.1: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • uitgebreid worden tot een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden op dezelfde plaats met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats met een maximum bouwvolume van 120m³

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3.b.2: 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 dienstfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie. • 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>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 3.b.3: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 bouwvolume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien de woningen binnen deze perimeter meer aansluiten bij de bebouwde ruimte dan bij de onbebouwde ruimte zijn voor wat betreft de inrichting van de tuin geen specifieke bepalingen noodzakelijk.</p>	<p>ARTIKEL 3.b.4: TUINZONE</p> <p>Er wordt rond de zonevreemde woning geen tuinzone aangeduid.</p>
	<p>ARTIKEL 3.b.5: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Bijkomend is de aanleg van een terras of van een andere niet-overdekte constructie toegestaan met een maximale oppervlakte van 80m².</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen mogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.</p>

4 ARTIKEL 4: CLUSTER GOLF

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze cluster situeert zich binnen de perimeter noordelijke en oostelijke open ruimte.</p> <p>De zonevreemde woningen zijn gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en recreatiegebied, zijnde respectievelijk natuurgebied en golfterrein.</p>	<p>ART.4..0. BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume • het herbouwen in geval van overmacht van de woningen, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume <p>Functiewijzingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn niet van toepassing.</p>
	<p>ARTIKEL 4.1: BIJKOMENDE BEPALINGEN BETREFFENDE HET UITBREIDEN VAN BESTAANDE ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar. Het aantal woonegelegenheden mag daarbij niet toenemen. Het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding bedraagt 850m³.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 4.2: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen in de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 4.5, kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats binnen de tuinzone binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³ <p>Losstaande woningbijgebouwen buiten de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 4.5 kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • in het geval van overmacht herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden binnen de tuinzone binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³.
	<p>ARTIKEL 4.3: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden is toegestaan 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 cluster.	<p>ARTIKEL 4.4: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 bouwvolume zijn toegelaten. In het geval van overmacht is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</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>ARTIKEL 4.5: TUINZONE</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een tuinzone aangeduid. De tuinzone strekt zich uit binnen een straal van 10,00m rond de woning.</p> <p>Buiten de tuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • zijn enkel levende hagen als afsluiting toegestaan al dan niet in combinatie met paal en draad; • zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen verboden.</p> <p>Specifiek voor de woningen die palen aan de Nieuwoeddreef wordt het behoud van de dreef als afsluiting vooropgesteld.</p> <p>De bestaande inheemse en standplaatsgebonden groenvoorzieningen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven zowel binnen als buiten de tuinzone.</p>
	<p>ARTIKEL 4.6: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen.</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen mogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.</p> <p>Bijkomende niet-overdekte constructies zijn niet toegestaan.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om reden van verkeersveiligheid wordt het aantal erfontsluitingen op de Sint-Jobsteenweg tot een minimum herleid.</p>	<p>ARTIKEL 4.7: ERFONTSLUITING</p> <p>De woningen gelegen langs de Koeistraat dienen ook langs deze wegenis ontsloten te worden.</p>

5 ARTIKEL 5: WOONPARK HEIDEMOLEN

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zonevreemde woningen situeren zich binnen de perimeter noordelijke en oostelijke open ruimte. De zonevreemde woningen zijn gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zijnde bosgebied.</p> <p>Gebouwen moeten op minstens 5 meter van de straat worden ingeplant. Binnen de vrije strook mogen wel verhardingen worden aangelegd.</p> <p>Indien een bestaand vergund of geacht vergund gebouw niet beantwoordt aan de bouwrijpe afstanden ten opzichte van de straat en de zijdelingse perceelgrenzen, dan dient de bestaande vrije ruimte steeds behouden te blijven. Dit geldt zowel bij verbouwingen binnen het volume als bij uitbreidingen.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i> <i>Subcategorie: woongebied</i></p> <p>De zone is bestemd voor wonen, woningbijgebouwen en –aanhorigheden. Het betreft 7 kadastrale percelen die niet opsplitsbaar zijn.</p> <p>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 is toegelaten op voorwaarde dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. Ook is het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfgelegenheden toegestaan met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. Aan de straatkant dienen alle gebouwen ingeplant te worden op minstens 5,00 meter van de rooilijn. De afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 250m² met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen zoals woningbijgebouwen.</p> <p>Indien de bestaande vergunde of geacht vergunde toestand niet beantwoordt aan bovenstaande voorschriften, dan dienen bij verbouwingen en uitbreidingen, de oppervlakte tussen de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens en tussen de constructies en de straatkant ge-</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In afwijking van de regel dat er ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens een strook van 3 meter breed moet worden vrijgehouden, mogen bijgebouwen twee aan twee gekoppeld worden opgetrokken op de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit kan enkel achter de woning zelf. Ter hoogte van de zijgevel van de woning moet de 3 meter bouwrijke strook in acht genomen worden. Ook is het koppelen van nieuwe of te herbouwen woningbijgebouwen enkel toegestaan voor zover deze binnen de tuinzone van 10 meter rondom de woning wordt opgetrokken.</p>	<p>vrijwaard te blijven van elke bebouwing.</p> <p>Het is toegelaten om één woningbijgebouw op te richten of één bestaand woningbijgebouw uit te breiden, bestemd voor garage, berging, tuinaccommodatie en/of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat de functie gekoppeld is aan de woonfunctie. Het bruto bouwvolume is beperkt tot 120m³. Bij nieuwbouw of herbouw op een andere plaats dient het woningbijgebouw binnen de tuinzone rondom de woning te worden opgericht. De tuinzone strekt zich uit binnen een straal van 10,00m rond de woning.</p> <p>Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars en mits het respecteren van bovenvermelde tuinzone mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk. In geen geval mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden worden opgericht in de vrije zone tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Op elk perceel dient het bestaande hoogstammig groen maximaal gerespecteerd te worden. Ook dient bijkomend hoogstammig groen te worden aangeplant en dit langs alle zijden van het perceel en dit met uitzondering voor de benodigde ruimte voor toegangen en opritten. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.</p>

6 ARTIKEL 6: CLUSTER SCHILDE

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze cluster situeert zich binnen de perimeter Schilde – 's Gravenwezel. De zonevreemde woningen zijn gelegen in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied, zijnde landschappelijk waardevol agrarisch gebied.</p>	<p>ART.6.0. BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume • het herbouwen van een bestaande woning op dezelfde plaats met een maximum volume van 1.000m³ • het herbouwen van een bestaande woning met een maximum volume van 1.000m³ op een gewijzigde plaats is slechts toegestaan indien er sprake is van: <ul style="list-style-type: none"> ◦ een rooilijn waardoor de woning is getroffen; ◦ een achteruitbouwzone waarin de woning ligt of ◦ de goede ruimtelijke ordening: de aanvrager motiveert uitdrukkelijk de betere integratie in de omgeving, de betere terreinbezetting of het kwalitatief concept. <p>De herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie of de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.</p> • het uitbreiden van het bestaande volume tot maximum 1.000m³

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Herbouw en uitbreiding zijn slechts toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, hetgeen betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de voorziene handelingen de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen of verstoren.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn van toepassing.</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 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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 6.1: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • uitgebreid worden tot een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden op dezelfde plaats met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats met een maximum bouwvolume van 120m³

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 6.2: 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>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 cluster.</p>	<p>ARTIKEL 6.3: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 heirkraft is herbouw toegelaten. Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien de woningen binnen deze perimeter meer aansluiten bij de bebouwde ruimte dan bij de onbebouwde ruimte zijn voor wat betreft de inrichting van de tuin geen specifieke bepalingen noodzakelijk.</p>	<p>ARTIKEL 6.4: TUINZONE</p> <p>Er wordt rond de zonevreemde woning geen tuinzone aangeduid.</p>
<p>Om de open ruimte niet verder te versnipperen wordt de bebouwing geconcentreerd langs de straatkant. Het principe van de 50,00m bouwzone langs de straat in landelijk woongebied wordt dus toegepast. Dit principe geldt ook bij eventueel herbouwen.</p> <p>Deze bepaling is echter niet mogelijk bij percelen die zeer smal en dus onbebouwbaar zijn vooraan.</p>	<p>ARTIKEL 6.5: INPLANTING VAN GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn enkel toegelaten binnen een strook van 50,00m langs de straat, te meten vanaf de rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het uitbreiden van een bestaande woning. • het herbouwen van een bestaande woning. • het optrekken van losstaande bouwvolumes voor woningbijgebouwen en niet-overdekte constructies. <p>Bovenstaande bepaling geldt enkel als het perceel minimum 18,00m breed is over een minimale diepte van 30,00m. Bij de overige percelen zijn bovenstaande werken en handelingen ook buiten de strook van 50,00m langs de straat toegestaan.</p>
	<p>ARTIKEL 6.6: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Bijkomend is de aanleg van een terras of van een andere niet-overdekte constructie toege-</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	staan met een maximale oppervlakte van 80m ² . Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Indien er geen gebruik van waterdoorlatende materialen mogelijk is, zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.

7 ARTIKEL 7: CLUSTER 'S GRAVENWEZEL

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze cluster situeert zich binnen de perimeter noordelijke en oostelijke open ruimte.</p> <p>De zonevreemde woningen zijn gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zijnde natuurgebied.</p> <p>De kasteelwoning in deze cluster is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar beschikt wel over een belangrijke erfgoedwaarde waardoor de instandhouding van dit patrimonium voorop staat. Om die reden worden gelijkaardige mogelijkheden voor deze woning vooropgesteld.</p>	<p>ART.7.0. BASISRECHTEN</p> <p>Aan een bestaande, niet-verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woning zijn volgende werken en handelingen toegestaan op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden niet toeneemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het verbouwen van de woning, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume • het herbouwen in geval van overmacht van de woningen, inclusief de bijgebouwen, binnen het bestaande bouwvolume <p>Functiewijzingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Niet-vergunningsplichtige werken zijn niet van toepassing.</p> <p>De cluster wordt voor de stedenbouwkundige voorschriften opgedeeld in kasteelwoning (a), zoals aangeduid op het grafisch plan, en in andere woningen (b).</p>
<p>De betreffende kasteelwoning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar beschikt desalniettemin over een belangrijke erf-</p>	<p>ARTIKEL 7.1.a: MOGELIJKHEDEN VOOR MARKANTE WONINGEN</p> <p>Hiervoor wordt verwezen naar 'ARTIKEL 1: algemene bepalingen betreffende markante gebouwen'.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
goedwaarde die typerend is voor de omgeving.	
<p>Een aangepaste bouwwijze zorgt ervoor dat geen ruimte voor water wordt ingenomen en kan onder meer het bouwen op palen inhouden. Deze bepaling is opgenomen op basis van het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij.</p>	<p>ARTIKEL 7.1.b: BIJKOMENDE BEPALING BETREFFENDE HET HERBOUWEN VAN ZONEVREEMDE WONINGEN</p> <p>In functie van het vrijwaren van overstromingsgevoelige gebieden is het toegelaten om een bestaande zonevreemde woning te herbouwen door middel van een aangepaste bouwwijze. Wel dient deze herbouw binnen het bestaande bouwvolume te gebeuren met een maximum van 1.000m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden niet toeneemt.</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 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>Bij uitbreiding of herbouw geldt dat het bouwvolume van het woningbijgebouw maximum 120m³ bedraagt. Bij uitbreiding omvat dit bouwvolume eveneens het huidige bouwvolume.</p>	<p>ARTIKEL 7.2.b: LOSSTAANDE WONINGBIJGEBOUWEN</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>Losstaande woningbijgebouwen in de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 7.5.b, kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³ • herbouwd worden op een andere plaats binnen de tuinzone binnen het

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³</p> <p>Losstaande woningbijgebouwen buiten de tuinzone, zoals gedefinieerd in artikel 7.5.b kunnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbouwd worden binnen het bestaande volume; • in het geval van overmacht herbouwd worden op dezelfde plaats binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³; • herbouwd worden binnen de tuinzone binnen het huidige bouwvolume én met een maximum bouwvolume van 120m³.
	<p>ARTIKEL 7.3.b: FUNCTIEWIJZIGINGEN</p> <p>Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden is toegestaan met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</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 cluster.</p>	<p>ARTIKEL 7.4.b: VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE NEVENFUNCTIES</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 heirkraft is herbouw toegelaten.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijkomende voorwaarde is dat de nevenfunctie vergund of geacht vergund is.
<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>ARTIKEL 7.5.b: TUINZONE</p> <p>Rond de zonevreemde woning wordt een tuinzone aangeduid. De tuinzone strekt zich uit binnen een straal van 30,00m rond de woning.</p> <p>Buiten de tuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> • zijn enkel levende hagen als afsluiting toegestaan al dan niet in combinatie met paal en draad; • zijn alle vergunningsplichtige werken en handelingen in functie van het aanleggen van tuinen, terrassen en verhardingen verboden.
	<p>ARTIKEL 7.6.b: INPLANTING VAN GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES</p> <p>Uitbreidingen van de bebouwde of verharde oppervlakte in de richting van een waterloop kunnen worden toegestaan indien er geen bijkomende negatieve invloed op het watersysteem wordt uitgeoefend en er geen bijkomende verdichting van het valleigebied optreedt.</p> <p>In een strook van 10,00 meter breed langs de waterloop zijn geen nieuwe</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	verhardingen of reliëfwijzigingen toegestaan. Ook zijn uitbreidingen in deze strook niet toegestaan.
	<p>ARTIKEL 7.7.b: VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen.</p> <p>Materialen die gebruikt worden voor verhardingen van onder meer toegangen, opritten, parkings en terrassen moeten waterdoorlatend zijn. Ook zullen er specifieke maatregelen tot buffering en afvoer van hemelwater genomen worden.</p> <p>Bijkomende niet-overdekte constructies zijn niet toegestaan.</p>

8 ARTIKEL 8: WOONPARK RIEMSTRAAT

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zonevreemde woningen situeren zich binnen de perimeter Schilde – ‘s Gravenwezel. De zonevreemde woningen zijn gelegen in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied, zijnde agrarisch gebied.</p> <p>Gebouwen moeten op minstens 5 meter van de straat worden ingeplant. Binnen de vrije strook mogen wel verhardingen worden aangelegd.</p> <p>Indien een bestaand vergund of geacht vergund gebouw niet beantwoordt aan de bouwrijpe afstanden ten opzichte van de straat en de zijdelingse perceelgrenzen, dan dient de bestaande vrije ruimte steeds behouden te blijven. Dit geldt zowel bij verbouwingen binnen het volume als bij uitbreidingen.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen</i> <i>Subcategorie: woongebied</i></p> <p>De zone is bestemd voor wonen, woningbijgebouwen en –aanhorigheden. Het betreft 4 kadastrale percelen die niet opsplitsbaar zijn.</p> <p>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 is toegelaten op voorwaarde dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. Ook is het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfgelegenheden toegestaan met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. Aan de straatkant dienen alle gebouwen ingeplant te worden op minstens 5,00 meter van de rooilijn. De afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3,00 meter. De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 250m² met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen zoals woningbijgebouwen.</p> <p>Indien de bestaande vergunde of geacht vergunde toestand niet beantwoordt aan bovenstaande voorschriften, dan dienen bij verbouwingen en uitbreidingen, de oppervlakte tussen de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens en tussen de constructies en de straatkant ge-</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In afwijking van de regel dat er ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens een strook van 3 meter breed moet worden vrijgehouden, mogen bijgebouwen twee aan twee gekoppeld worden opgetrokken op de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit kan enkel achter de woning zelf. Ter hoogte van de zijgevel van de woning moet de 3 meter bouwrijke strook in acht genomen worden. Ook is het koppelen van nieuwe of te herbouwen woningbijgebouwen enkel toegestaan voor zover deze binnen de tuinzone van 10 meter rondom de woning wordt opgetrokken.</p>	<p>vrijwaard te blijven van elke bebouwing.</p> <p>Het is toegelaten om één woningbijgebouw op te richten of één bestaand woningbijgebouw uit te breiden, bestemd voor garage, berging, tuinaccommodatie en/of private sportinfrastructuur, op voorwaarde dat de functie gekoppeld is aan de woonfunctie. Het bruto bouwvolume is beperkt tot 120m³. Bij nieuwbouw of herbouw op een andere plaats dient het woningbijgebouw binnen de tuinzone rondom de woning te worden opgericht. De tuinzone strekt zich uit binnen een straal van 10,00m rond de woning.</p> <p>Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars en mits het respecteren van bovenvermelde tuinzone mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk. In geen geval mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden worden opgericht in de vrije zone tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Op elk perceel dient het bestaande hoogstammig groen maximaal gerespecteerd te worden. Ook dient bijkomend hoogstammig groen te worden aangeplant en dit langs alle zijden van het perceel en dit met uitzondering voor de benodigde ruimte voor toegangen en opritten. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.</p>