

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

ZONEVREEMDE WONINGEN – FASE 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gemeente Puurs

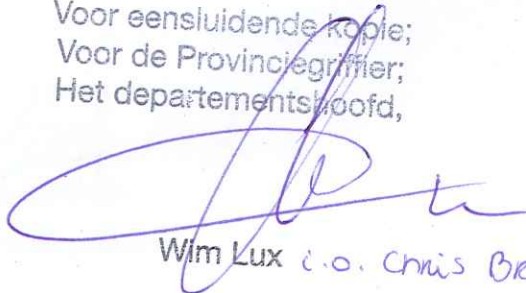
Mei 2013

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
22 augustus 2013
In opdracht:

De vervangend Provinciegriffier
(w.g.)
Peter Sommen

De Voorzitter
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,



Wim Lux c.o. Chris Braucuers

Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project **RUP zonevrije woningen – fase 2**
Stedenbouwkundige voorschriften

Datum Mei 2013

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 6 juni 2013.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Stramien Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk planner

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80

INHOUD

0.	ALGEMENE BEPALINGEN ZONEVREEMDE WONINGEN IN OVERDRUKGEBIEDEN	4
1.	ARTIKEL 2: ZONE VOOR RUIMTELIJK KWETSBAAR BOSGEBIED.....	8
1.1.	Bestemming.....	8
1.2.	Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen	9
1.3.	Aanleg van het terrein.....	10
1.4.	Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw.....	11
1.5.	Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woning nr. 44 , Gansbroeksstraat nr. 50 (zie symbolische aanduiding grafisch plan)	11
1.5.1.	Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen.....	11
1.5.2.	Aanleg van het terrein.....	13
2.	ARTIKEL 5: INDUSTRIEZONE	15
2.1.	Bestemming.....	15
2.2.	Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. het wonen	15
2.2.1.	Woningen en woningbijgebouwen	15
2.3.	Aanleg van het terrein.....	18
2.4.	Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw.....	19

0. ALGEMENE BEPALINGEN ZONEVRIJDE WONINGEN IN OVERDRUKGEBIEDEN

VERWIJZING NAAR GOEDGEKEURD RUP ZONEVRIJDE WONINGEN¹

Het voorliggend 'RUP zonevrije woningen – Prayon' is een uitbreiding van het bestaande RUP zonevrije woningen fase 1. De stedenbouwkundige voorschriften worden gedeeltelijk overgenomen². In het projectgebied zijn er twee artikels uit het RUP zonevrije woningen van toepassing.

Artikel 2 'zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied' en artikel 5 'industriezone'³ regelen in het RUP de zonevrije woningen in overdrukgebieden t.o.v. het gewestplan⁴.

GRAFISCH PLAN

Perimeter overdrukgebieden t.o.v. het gewestplan

Een subruimte wordt aangebracht als overdruk ten opzichte van het bestaande gewestplan maar **is geen wijziging ervan**. Het wonen wordt erkend binnen deze subruimten met de voorschriften zoals omschreven bij de desbetreffende zone in overdruk. Het is een gebiedsgerichte benadering **voor het gehele grondgebied**. Deze subruimten zijn **gebiedsdekkend**. Vergunde woningen die vandaag nog niet

¹ Als er verwezen wordt naar het goedgekeurde RUP zonevrije woningen dan wordt er verwezen naar het RUP zonevrije woningen dat definitief werd goedgekeurd door de Deputatie op 16/07/2009.

² In het voorliggend RUP komen geen gebouwen voor die zijn opgenomen in de lijst van de beschermde monumenten of in de "inventaris van het bouwkundige erfgoed". Daarom worden de voorschriften m.b.t. waardevol historische gebouwen niet mee opgenomen in het RUP.

³ In deze zone bevinden zich geen zonevrije woningen. Voor de volledigheid wordt dit artikel opgenomen.

⁴ Zie goedgekeurd RUP zonevrije woningen – deel 1 Zonevrije woningen in overdrukgebieden t.o.v. het gewestplan

zonevreemd zijn, maar dit naar de toekomst toe wel kunnen worden, worden opgenomen binnen de subruimte waartoe de woning behoort.

De omtrekslijnen van de overdrukgebieden zijn aangeduid op het grafisch plan. Het artikel dat op de overdrukgebieden van toepassing is wordt weergegeven op het grafisch plan. De volgende overdrukgebieden ten opzichte van het gewestplan en de volgende artikels (deel 1) zijn van toepassing:

- Artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied;
- Artikel 5: industriezone.

TOEPASSING VAN INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN

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

De woningen die gelegen zijn in overstromingsgevoelige zones dienen zich, voor wat betreft de gelijkgrondse verdieping, op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. Ondergrondse garages kunnen in dergelijke gebieden niet worden toegestaan. Het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen in deze zones kan op voorwaarde dat uit het dossier blijkt dat voldoende maatregelen zullen genomen worden om het risico voor wateroverlast (voor de woning zelf maar ook voor de omgeving) te vermijden. Het dossier kan daarbij voor advies worden overgemaakt aan de bevoegde administratie.

VOLUMEBEREKENING

Inzake volumeberekening wordt in de volgende voorschriften rekening gehouden met het bruto-bouwvolume. Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.

Wanneer ondergrondse ruimtes een woonfunctie herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder beschouwd kunnen worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

AFVOER VAN AFVALWATERS

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

SPECIFIEKE PROCEDURES

Toepassing van het recht van voorkoop

De gemeente wenst het **recht van voorkoop** beperkt toe te passen en stelde daarvoor een specifiek beleid op. Voornamelijk voor **de woningen gelegen in kwetsbare deelruimten en in industriegebied** wenst de gemeente het voorkooprecht toe te passen. Voorkooprecht is geldig voor 15 jaar.

De gemeente selecteerde de volgende woningen voor toepassing van voorkooprecht:

- alle woningen in ‘artikel 2: zone voor ruimtelijk kwetsbaar bosgebied’;
- alle woningen in ‘artikel 5: industriezone’.

BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLEIDINGEN

In het projectgebied komen geen hoogspanningsleidingen voor, dit deel is niet van toepassing.

TOEGANKELIJKHEID VOOR PERSONEN MET EEN VERMINDERDE MOBILITEIT

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, dienen integraal toegankelijk te worden (her)aangelegd of (her)ingericht.

Alle domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

DUURZAAM BOUWEN

Alle verbouwingen, uitbreidingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuren moeten op een duurzame wijze uitgevoerd en/of opgericht worden.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of aan dit voorschrift voldaan is.

Bij de beoordeling worden minstens de volgende criteria afgewogen:

- Duurzame mobiliteit;
- Het gebruik van duurzame en milieuverantwoorde bouwmaterialen (en niet enkel gevelmaterialen);
- Het compact bouwen;
- Het creëren van multifunctionele ruimtes;
- Het voorzien van glaspartijen rekening houdend met de bezonning i.f.v. de maximale benutting van zonne-energie.

Enkel het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepalen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die:

- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd;
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.

Het plaatsen van o.a. installaties voor de productie van windenergie op daken is niet toegelaten.

1. ARTIKEL 2: ZONE VOOR RUIMTELIJK KWETSBAAR BOSGEBIED

1.1. Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

De gemeente wenst binnen deze zone het voorkooprecht (geldig voor 15 jaar) toe te passen.

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

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

- Onderhouds-, instandhoudingwerken en verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijk ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 25% volumevermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...)
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de hoofdzakelijk vergunde woning kan niet worden toegestaan.

1.3. Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Omwille van de landschappelijke integratie in bosgebied moeten de percelen met een bebouwde/verharde oppervlakte die minder dan 50% van de perceeloppervlakte beslaat bebost en/of beplant worden voor minimaal 20% .

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 100 m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening te worden gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

1.4. Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

Niet van toepassing in het projectgebied

1.5. Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woning nr. 44 , Gansbroeksstraat nr. 50 (zie symbolische aanduiding grafisch plan)

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

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

- Onderhouds-, instandhoudingwerken en verbouwingwerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.

Herbouwen tot maximaal het bestaande bouwvolume, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is buiten de wil van de eigenaar en de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag.

Herbouw van een woning op dezelfde plaats als het bestaande bouwvolume is toegelaten onder deze hierboven vermelde voorwaarden.

- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijk ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000 m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; de uitbreiding mag de 25% volumevermeerdering niet overschrijden. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.
- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...)
- Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de hoofdzakelijk vergunde woning wordt voor deze woning toegestaan. De volgende functies zijn vergunbaar:
 - de woning deels gebruiken als kantoor (kantoor, vrij beroep). De kantoorfunctie wordt hier gezien de zeer grote woning niet beperkt tot 100 m². Maximaal het gelijkvloers kan ingericht worden als kantoor. Het is toegelaten dat het kantoordeel groter is dan het woongedeelte.
 - voorzien van gastenkamers (bed en breakfast) is vergunbaar onder de volgende voorwaarden:
 - niet meer dan 8 gastenkamers
 - geen enkele vorm van restaurant of café
 - de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.
 - gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
 - het gebruiken als gastenkamers is mogelijk zonder ingrijpende werken.
 - Horeca is niet toegelaten. Horeca is moeilijk integreerbaar in de natuurlijke omgeving omdat dit publiek aantrekt en mobiliteit genereert.

1.5.2. Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woning nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen, inheemse en standplaatsgeschikte beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Omwille van de landschappelijke integratie in bosgebied moeten de percelen minimaal voor 20% bebost en/of beplant worden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

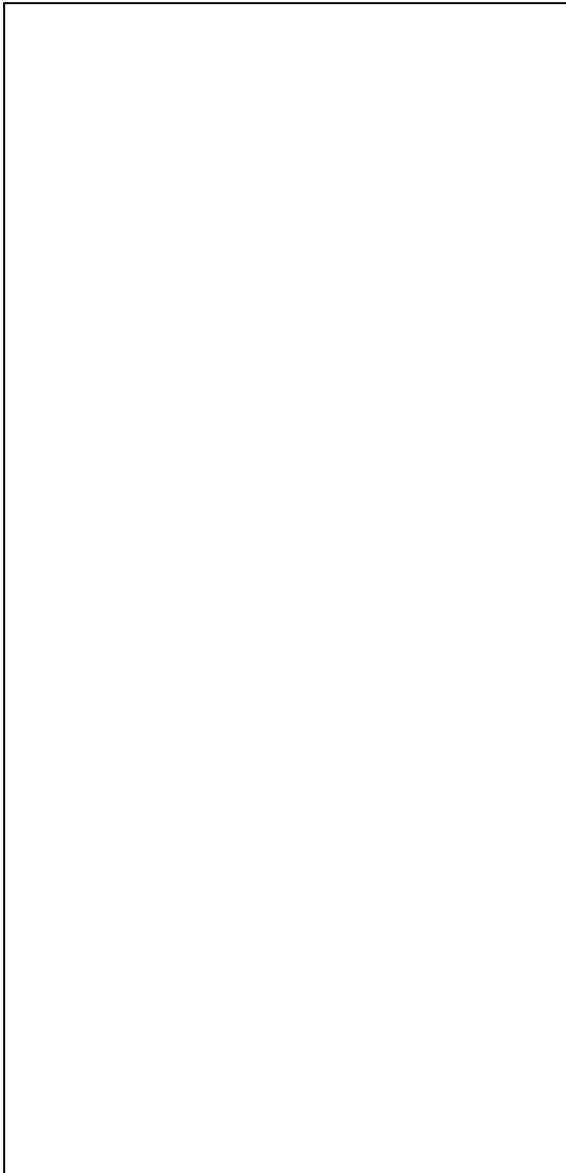
De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen, met uitzondering van de lange oprijlaan tot de woning, samen bedragen maximaal 100 m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening te worden gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Bijkomende terreinwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle



reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

2. ARTIKEL 5: INDUSTRIEZONE

2.1. Bestemming

De hierna volgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied en de erbij horende woningbijgebouwen.

Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijke uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing, tenzij een later goedgekeurd plan vervangende voorschriften voorziet.

De gemeente wenst binnen deze zone het voorkooprecht (geldig voor 15 jaar) toe te passen.

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

2.2.1. Woningen en woningbijgebouwen


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

- Onderhouds-, instandhoudingwerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen.
- Het uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen is hier mogelijk in overeenstemming met de schaal van het gebouw, indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede ruimtelijk ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Er wordt bij uitbreiding een maximum van 1.000m³ als bruto bouwvolume gehanteerd voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel

mee vormen. De uitbreidingsnorm geldt t.o.v. het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume op het moment van goedkeuring van het RUP zonevrije woningen.

- Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Bestaande vergunde woningbijgebouwen kunnen tevens worden gebruikt voor de opslag van allerlei materialen en materieel.
- Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt.
- Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site. (indien de woning niet gelegen is langs een onvoldoende uitgeruste weg)
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen kan worden toegestaan:
 - in een kantoorfunctie als complementaire functie aan het wonen voor zover de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie, en de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat.

In de motivering zal hierbij aan de volgende aspecten aandacht geschonken worden: de invloed van het gebruik op te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; de invloed van het gebruik op het mobiliteitsaspect; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; de



relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijke beleid; het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik; de watertoets.

Het in stand houden van de woning mag niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwkavels voor nieuwe woonegelegenheden, het oprichten van nieuwe woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

De gebruikte materialen voor de woning en woningbijgebouwen dienen esthetisch verantwoord en aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

2.3. Aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden onmiddellijk in aansluiting met de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen. Dit zou tot een te sterke versnippering van de resterende open ruimte kunnen leiden.

Afsluitingen zijn enkel toegelaten door middel van levende hagen of struwelen. Deze mogen worden gecombineerd met afsluitingen in metaaldraad of kunststofdraad met een maximum hoogte van 2 m. Aan de buitenzijde van het perceel dient het beeld bepaald te worden door de beplanting. Gesloten schuttingen (houten of betonnen afsluitingen) worden niet toegestaan.

De aanleg van de verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen, andere dan noodzakelijke toegangen, samen bedragen maximaal 100 m².

Aan bestaande vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwwerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Nieuwe woningbijgebouwen kunnen binnen het toepassingsgebied van dit artikel niet opgericht worden.

Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening te worden gehouden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

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

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen enkel worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning en dit in functie van de normale aanleg van een tuin. Binnen de risicozones voor overstromingen kunnen bijkomende terreinwijzigingen worden toegestaan voor het creëren van extra waterbuffers. Alle reliëfwijzigingen en grondmodelleringen bevinden zich op minimum 0,50 m van de perceelsgrenzen. In de strook die aansluit op de perceelsgrens moet het maaiveld ongewijzigd

blijven of maximaal in overeenstemming worden gebracht met het niveau van het aanpalende perceel. Maatregelen worden genomen om te voorkomen dat het hemelwater afvloeit op het aanpalende perceel.

2.4. Inrichtings- en beheersvoorschriften m.b.t. woningen zijnde een waardevol historisch gebouw

Niet van toepassing in het projectgebied