



NIJLEN

Ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen Stedenbouwkundige Voorschriften

Definitieve vaststelling gemeenteraad
3 februari 2009

COLOFON

Opdrachtgever: Gemeentebestuur Nijlen

Project: RUP zonevreemde woningen
Definitieve vaststelling gemeenteraad

Opdrachthouder: Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK)
Antwerpseweg 1, 2440 Geel tel: 014/58 09 91 – fax: 014/58 97 22

Projectteam: **IOK plangroep**
Liselotte Raes, Stijn Sneyers, Rhea Denissen, Luk Helsen, David Rombaut, An Vandeplass, Jan Vanhove, Greet De Ruysscher, Danny Vaes, Marijke Sannen, Dirk Heylen

Datum: 3 februari 2009

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en de opdrachthouder.

RUP ZONEVREEMDE WONINGEN NIJLEN

stedenbouwkundige voorschriften, d.d. 1 juli 2008
--

Toepassing van artikel 38-39 en 48 e.v. volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen.

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Nijlen
in zijn zitting van 1 juli 2008.

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Hans Welters

Paul Verbeeck

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis Nijlen werd neergelegd van 28 juli 2008 tot 25 september 2008

vanwege het college:
de secretaris,

de burgemeester,

Hans Welters

Paul Verbeeck

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Nijlen in zijn zitting van 3 februari 2009

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Hans Welters

Paul Verbeeck

INHOUD

ALGEMENE BEPALINGEN	1
1 AFBAKENING GEBIEDEN	1
2 TERMINOLOGIE	1
3 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN	3
3.1 Overgangsmaatregel	3
3.2 Referentietoestand	3
3.3 Geen bijkomende woningen/woongelegenheden.....	4
3.4 Afbraak van gebouwen/constructies.....	4
3.5 Uitzicht van de woning.....	4
3.5.1 Dakkapellen	4
3.5.2 Uitsprongen uit het gevelvlak.....	4
3.5.3 Dakpanelen	4
3.5.4 Schotelantennes	5
3.5.5 Gevelmuren en scheidingsmuren	5
3.6 Inpassing in de omgeving en goede ruimtelijke ordening.....	5
3.7 Waterhuishouding.....	5
3.8 Uitbreiden	6
3.9 Functiewijzigingen	6
BIJZONDERE BEPALINGEN	7
artikel 1 Overdruk zonevrije woningen I.....	7
artikel 2 Overdruk zonevrije woningen II.....	10
artikel 3 overdruk zonevrije woningen III	14
artikel 4 Overdruk zonevrije woningen IV	19
artikel 5 Overdruk zonevrije woningen V	24
artikel 6 Waardevol onroerend erfgoed.....	28
GRAFISCH PLAN	33
BIJLAGE: INHEEMSE BOOM- EN STRUIKSOORTEN	35

ALGEMENE BEPALINGEN

1 Afbakening gebieden

De afbakening van de beleidscategorieën op het grafisch plan is van toepassing voor zover het de toepassing van het RUP zonevremde woningen betreft. De afbakening vormt geen grond voor andere regelgeving tenzij hiervoor specifiek naar het bijgevoegde grafisch plan verwezen wordt.

2 Terminologie

Bijgebouw

Een aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw ondergeschikt gebouw, dat los staat of fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw en niet bedoeld is om de hoofd-functie zoals voorzien in de hoofdbestemming te herbergen, maar dienst kan doen als garage, tuinberging, ...

Bouwfysisch geschikt

Bouwfysisch geschikt zijn d.w.z. dat aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort- energie- of milieueisen.

Bouwhoogte

De afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van het gebouw.

Bruto bouwvolume

Het bruto-bouwvolume is het bouwvolume van de woning met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen. Het 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. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

Bruto vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van alle leefbare/ingerichte delen van een woning constructie, buitenmaats berekend. De vloeroppervlakte van de verschillende verdiepingen moet worden samengeteld.

Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

Functiewijziging

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend goed in een andere hoofdfunctie.

Fysisch één geheel

Gebouwen vormen fysisch één geheel indien ze voldoende aan elkaar aangebouwd zijn, zodat de mogelijkheid bestaat om via de gemeenschappelijke muur een verbinding tussen beide gebouwen te realiseren. De gebouwen vormen een ruimtelijk geheel. Een verbinding met vb. een tuinmuur of blinde muur volstaat niet.

Gebouwencomplex

Fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen, die samen een functioneel geheel vormen.

Gebouwengroep

Minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Herbouwen

Het uitvoeren van een ingreep, waarbij meer dan 40% van de oorspronkelijke muren en de dakvorm aangepast wordt.

Herbouwen op dezelfde plaats

Het heropbouwen van een nieuw gebouw dat minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen inneemt. Daarmee wordt de bestaande oppervlakte bedoeld, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.

Hoofdfunctie

Een functie, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Hoofdgebouw

Een gebouw met een hoofdzakelijk residentiële functie, met inbegrip van het woningbijgebouw (en) die er fysisch één geheel mee vormen.

Hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning

Een woning waarvan de essentiële delen vergund of vergund geacht zijn. Aan deze woningen kunnen kleinere, niet vergunde werken zijn uitgevoerd, waarbij niet geraakt wordt aan het bestaande en vergunde of vergund geachte hoofdvolume. Mogelijks zijn deze werken regulariseerbaar.

Huiskavel

Een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woonhuis gelegen is.

Kroonlijst

Horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak die de dakgoot draagt

Kroonlijsthoogte

Hoogte van een bouwwerk, gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen.

Nevenfunctie

Een toegelaten functie die ten aanzien van de hoofdfunctie van ondergeschikt belang is.

Niet-kwetsbare gebieden

De overgebleven ruimte in de gemeente, na aftrek van de woonzones en de kwetsbare gebieden.

Niet-verkrot

Een gebouw is niet verkrot indien het (op het moment van de eerste vergunningsaanvraag voor verbouwen of herbouwen) voldoet aan de elementaire eisen van de stabiliteit. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking.

Onvergunde woning

Een onvergunde woning of een illegale woning is een gebouw waarvoor geen vergunningen zijn afgeleverd of waarvan de kenmerken en functies niet in overeenstemming zijn met de vergunningen die ervoor zijn afgeleverd.

Plotse ramp buiten de wil van de eigenaar

Een vernieling of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak, die de eigenaar niet kan worden toegerekend: o.a. blikseminslag, brand, natuurrampen, verkeersongevallen, stormschade, terroristische aanslag, ...

Sportterrein

Een sportterrein waar men sport kan beoefenen in open lucht en waarvoor specifieke infrastructuur noodzakelijk is zoals verharding, verlichting, sportinfrastructuur,.... Met een sportterrein wordt vb. bedoeld een tennisveld, een basketbalveld, ...

Tuinuitrusting

Tot een normale tuinuitrusting behoren: houten tuinhuisje van maximaal 10 m², volière of serre van maximaal 10 m², siervijvers, rotstuintjes, pergola's, tuinmuurtjes (niet zijnd afsluitmuren) van maximum 1,20 meter hoogte, barbecues, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbussen, ingegraven of op de grond geplaatst openluchtwembad of jacuzzi van maximaal 30 m².

Verbouwen

Het uitvoeren van een ingreep, waarbij minstens 60% van de oorspronkelijke muren en de dakvorm en de oorspronkelijke bouwhoogte bewaard blijft.

Vergund

Een gebouw is vergund indien het beschikt over een geldige stedenbouwkundige vergunning, zowel voor wat betreft het gebouw zelf als voor de functie die er in uitgeoefend wordt.

Woningbijgebouw

Een woningbijgebouw is een op zichzelf staan, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Woongelegenhed

Een aparte wooneenheid in een woongebouw. In een ééngezinswoning is er één woongelegenhed, in een meergezinswoning meerdere woongelegenheden.

Zonevreemde woning

Een woning is zonevreemd als ze gelegen is:

- buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonpark
- buiten gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg of uitvoeringsplannen het wonen toestaan (door de gebieden in afwijking van de gewestplannen voor wonen te bestemmen of door stedenbouwkundige voorschriften te formuleren voor woningen in zones die volgens het gemeentelijk plan een andere bestemming hebben; door wonen toe te staan in gemeentelijke ruimtelijke plannen van gebieden die een verfijning zijn van het gewestplan)
- buiten goedgekeurde niet-ervallen verkavelingen

3 Algemeen geldende voorschriften

3.1 Overgangsmaatregel

Bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen ontstaan. Instandhouding- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit kunnen vergund worden voor zover er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van dit RUP ontstaan.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan indien de activiteit verweefbaar is met de voorgeschreven of feitelijke hoofd- en nevenbestemmingen van de huiskavel. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken dient de functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming volgens dit RUP.

3.2 Referentietoestand

Alle weergegeven ontwikkelingsperspectieven worden weergegeven ten opzichte van de bestaande toestand, ook wel de referentietoestand genoemd. Dit om te vermijden dat de ontwikkelingsperspectieven in verschillende keren cumulatief zouden worden doorgevoerd.

Als datum voor de referentietoestand wordt 01/01/2007 opgegeven.

Vb: bij een uitbreiding van een gebouw na deze datum waardoor een woningbijgebouw dat vroeger los stond nu fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw, kan het vroegere losstaande woningbijgebouw niet volledig worden gebruikt voor de uitbreiding van het woninghoofdgebouw. Een uitbreiding tot het maximaal toelaatbaar volume is hier dan van toepassing.

3.3 Geen bijkomende woningen/woongelegenheden

Nieuwe woningen kunnen binnen de zones, afgebakend in het RUP niet worden bijgebouwd, tenzij ze in overeenstemming zijn met de hoofdfunctie van het gebied. Het aantal woongelegenheden binnen de bestaande woningen moet behouden blijven tot het bestaande en vergunde aantal of kan worden verminderd. In het grootste gedeelte van de gevallen gaat het om een ééngezinwoning.

3.4 Afbraak van gebouwen/constructies

Bij afbraak van (delen van) constructies en gebouwen dient te worden gewaakt dat typerende architectonische elementen en/of historische kenmerken niet onherroepelijk verloren gaan.

3.5 Uitzicht van de woning

3.5.1 Dakkapellen

Plaats van oprichting en afmetingen

- Op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren
- Op minstens 0,40m achter het voorgevelvlak
- maximum breedte per dakkapel: 3m en een onderlinge afstand van minimaal 2 m
- maximale breedte van het geheel van dakkapellen: 2/3 van de gevelbreedte
- maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdegebouw.
- Op de dakkapel kan een helling worden voorzien van 0 tot 30°

Op vrijstaande gebouwen

- Steeds toegelaten

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen

- Oprichting is niet toegelaten op het driehoekige dakvlak van een schilddak

3.5.2 Uitsprongen uit het gevelvlak

Plaats van oprichting en afmetingen erkers, balkons:

- Maximum uitsprong van 0,50m
- minimum 2,50m boven het trottoirniveau
- minimum 1m van elke scheidsmuur
- Maximaal 3m breed

Plaats van oprichting en afmetingen luifels:

- Maximum uitsprong van 1m
- minimum 2,50m boven het trottoirniveau.
- minimum 1m van elke scheidsmuur
- Maximaal 3m breed

Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

Uit de voorgevel:

- Mogelijkheden, onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid.

Uit de vrijstaande zijgevel:

- Enkel luifels zijn toegelaten.

Uit de achtergevel:

- balkons: maximumuitsprong van 2 m uit de gevel, op ten minste 1,9m afstand van elke perceelsgrens.
- Erkers en luifels: verboden.

3.5.3 Dakpanelen

Het plaatsen van dakpanelen zoals dakvlakvensters, en/of zonnepanelen en/of zonneboilers in het dakvlak van hellende daken of op een plat dak is steeds toegelaten.

- Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.
- Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:
 - Op het achterste dakvlak steeds toegelaten.
 - Op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden.

- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
- Op 0,40 m achter de voorgevel
- Minimale afstand van 1m t.o.v. de scheidsmuren

3.5.4 Schotelantennes

Schotelantennes en technische ruimtes kunnen enkel op de achtergevel worden voorzien, uit het zicht van het straatbeeld.

3.5.5 Gevelmuren en scheidingsmuren

Gevelmuren

De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van tenminste 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Scheidingsmuren

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 cm boven het hoogste dakvlak uitsteken. Scheidingsmuren tussen terrassen kunnen worden voorzien met een hoogte van maximaal 2,2m.

3.6 Inpassing in de omgeving en goede ruimtelijke ordening

Ingrepen aan zonevremde woningen en onmiddellijke omgeving dienen te getuigen van een streven naar inpassing in de omgeving:

- Elk gebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal het bestaande en het nieuwe terrein als geheel behandelen en een duidelijke toekomstvisie over het gehele terrein voorstellen.
- Bij de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw, dient rekening te worden gehouden met de omgeving, in het bijzonder met de inplanting en vormgeving van de reeds bestaande gebouwen en aanleg van het terrein.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag zal worden beoordeeld op een aantal aspecten die de harmonie in het straatbeeld bevorderen: bouwstijl, bouwhoogte, kleur- en materiaalgebruik, verharding.

- Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Er wordt een hedendaagse architectuur beoogd. Alle definitief zichtbaar blijvende gevels moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van de materialen en hun afwerking betreft. De plaatsing van technische uitrustingen op de gevels zoals; schotelantennes, lichtreclame, aircotoestellen, ... dienen deel uit te maken van de vergunningaanvraag.

- Niet streekeigen architectuur dient te worden uitgesloten

Ingrepen en wijzigingen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en bijzondere bepalingen van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.

3.7 Waterhuishouding

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

Afvalwater

Voor woningen die niet aangesloten zijn op riolering, dienen de eigenaars zelf de nodige infrastructuur voor individuele of gezamenlijke waterzuivering te voorzien.

Hemelwater

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

Hemelwater dient gebufferd, al dan niet met hergebruik en/of infiltratie, alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater. Het maximale lozingsdebiet wordt bepaald in functie van de totale verharde oppervlakte conform de sectorale regelgeving terzake.

Constructies

Constructies in functie van de opvang/verwerking van particulier afvalwater en hemelwater zijn toegelaten op de huiskavel.

3.8 Uitbreiden

Uitbreiden van een woning kan, indien toegelaten volgens de bijzondere bepalingen van toepassing voor betreffende woning én indien voldaan wordt aan volgende richtlijnen:

- Een uitbreiding moet steeds fysisch één geheel vormen met het bestaande gebouw.
- Uitbreiden is toegestaan tot het maximaal toelaatbaar volume en een procentuele volumevermeerdering (zie bijzondere bepalingen).
- Indien een bijgebouw aanwezig is dat fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw, dan dient de uitbreiding van het hoofdgebouw eerst te worden gerealiseerd binnen het bestaande volume van het bijgebouw (vb. stal). Het overige deel van het bijgebouw kan dan worden ingericht als woningbijgebouw. Indien voldoende bouw-mogelijkheden zijn binnen het volume van het woningbijgebouw, dan zal een uitbreiding buiten dit woningbijgebouw niet toegestaan worden.
- Losstaande woningbijgebouwen worden niet binnen het maximaal toelaatbaar volume gerekend.
- Uitbreiden in het volume van een woningbijgebouw dat fysisch één geheel vormt met de woning kan indien de woningbijgebouwen:
 - (hoofdzakelijk) vergund of geacht-vergund zijn
 - bouwfysisch geschikt zijn voor de woonfunctie. D.w.z. dat aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort- energie- of milieueisen.

3.9 Functiewijzigingen

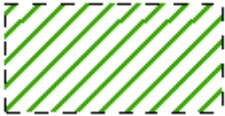
Indien in de bijzondere bepalingen een functiewijziging is toegestaan van de woning en/of de woningbijgebouwen, dan dienen deze gebouwen minimaal aan de volgende vereisten te voldoen, vooraleer een vergunning kan worden verleend:

- Gebouwen dienen gelegen te zijn aan een goed uitgeruste weg;
- De gebouwen dienen (hoofdzakelijk) vergund of geacht vergund te zijn;
- De gebouwen mogen niet verkrot zijn.
- De gebouwen dienen bouwfysisch in goede staat voor de nieuwe functie te zijn, d.w.z. dat aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie.

Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort- energie- of milieueisen

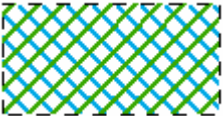
–

BIJZONDERE BEPALINGEN

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>artikel 1 Overdruk zonevreemde woningen I</p> 	<p>Toepassingsgebied</p> <p>In de toelichtingsnota wordt onder dit artikel verstaan de kwetsbare gebieden type 1.</p>	<p>De bepalingen van artikel 1 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafische plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is; – bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen; – de huiskavel waarop deze woning gelegen is. <p>De gebouwen bedoeld in artikel 6, vallen niet binnen het toepassingsgebied van dit artikel, tenzij in toepassing van artikel 6 naar onderdelen van dit artikel wordt verwezen.</p> <p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, de erbij horende woningbijgebouwen en de huiskavel. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</p>
	<p>Bestemming en functies</p> <p>De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnd gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De voorschriften van dit RUP vormen een overdruk. – Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan. – Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen. – Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging of tuinaccommodatie. – Zowel in de hoofdgebouwen als de bijgebouwen, zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegelaten, tenzij deze in het teken staan van de hoofdbestemming van de huiskavel. – Bijkomende losstaande en vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan.
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>In deze zone gelden de meest beperkende maatregelen voor zonevreemde woningen.</p> <p>Het gebruik van en de toegelaten ingrepen aan de zonevreemde woningen in deze gebieden</p>	<p>Alle handelingen binnen deze overdruk dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p>Verbouwen</p> <p>Het verbouwen van het hoofdgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen:</p>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>dient afgestemd te worden op de kwetsbare omgeving door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de impact naar de kwetsbare gebieden zoveel mogelijk te beperken - enkel de strikt noodzakelijke verhardingen te voorzien <p>Met behoud van karakter en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 meter; - het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume (uitbreiden kan hierbij niet), met uitzondering van de toegelaten verhoging van het bouwvolume door het verhogen van de kroonlijsthoogte tot maximaal 3,5 meter. - het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. - De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. <p>Het verbouwen van een losstaand woningbijgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet; - de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte. - de nieuwe vormgeving geeft aanleiding tot een betere integratie in het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving - enkel mogelijk in functie van de toegelaten activiteiten <p><i>Herbouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het herbouwen van het bestaande hoofdgebouw is niet toegelaten, tenzij het hoofdgebouw werd vernield door een plotse ramp (blikseminslag, brand,...) buiten de wil van de eigenaar om en indien de woning vooraf niet beschadigd en verkrot was en in het jaar voor de gebeurtenis ook bewoond/uitgebaat. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, dan kan het oorspronkelijke hoofdgebouw met inbegrip van een bestaand woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt worden herbouwd onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - Het herbouwen kan binnen het oorspronkelijke, vergunde bouwvolume. Indien het oorspronkelijke bouwvolume groter was dan 850m³ kan enkel worden herbouwd met die restrictie dat het resulterende bruto-bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen na herbouw niet meer dan 850m³ mag bedragen. - Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke woning blijft behouden bij herbouw. - De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde of vergund geachte bouwhoogte. - De aanvraag tot herbouw gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. - Het herbouwen van een losstaand bijgebouw is niet toegestaan.


	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		<p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanleggen van een ingegraven openluchtwembad. - Het aanleggen van sportterreinen
	<p>In de tuin kunnen inheemse bomen, planten en hagen zorgen voor de visuele afscherming van de meest privaatieve delen.</p> <p>Het bebouwende en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden.</p> <p>De impact van de zonevreemde woning op het openruimtegebied dient zoveel mogelijk te worden beperkt.</p>	<p><i>Niet-bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Met inbegrip van tuinaccommodatie, is tuinrichting van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel, enkel toegestaan binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. - De beplanting op het resterende deel van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en inheemse beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap. - Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven. - Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Werken in het kader van waterzuivering zijn wel toegelaten. <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van een terras met maximale oppervlakte van 30m² is toegelaten op het perceelsgedeelte palend aan de woning, voor zover dit aangelegd wordt aansluitend op de woning. - Rondom het woninghoofdgebouw is de aanleg van een verharding met een maximale breedte van 1,20 meter toegestaan, voor zover deze verharding direct aansluit bij het woninghoofdgebouw. - De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten. - Andere verhardingen zijn niet toegelaten. - De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke, losse, opbrekbare en waterdoorlatende materialen. - Elke stedenbouwkundige aanvraag voor verhardingen binnen het plangebied, zal beoordeeld worden in functie van volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> - zijn de voorziene verhardingen strikt noodzakelijk zijn in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning? - is de verharding contextueel inpast in de omgeving met respect voor de eigenheid van het gebied? - is de verhardingen evenwichtig en rationeel ingepland?. - Beantwoordt het materiaalgebruik aan de voorschriften?

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>De afsluitingen rond woningen en percelen zijn beeldbepalend in een landelijke omgeving</p> <p>De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<p><i>Afsluitingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende perceelsafsluitingen zijn toegelaten langs perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> - Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten. - Draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen. - Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 1,2 meter. - Niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - afsluitingen die bestaan uit palen met prikkel- of schrikdraad - niet-streekeigen hagen - muren - houten panelen - betonpanelen - rieten matten - zeildoeken - (metalen) hekwerk - panelen/roosters uit andere materialen - De perceelsafsluiting mag een toegangspoort of een toegangshek bevatten over een breedte van 3 meter aan de straatzijde van de woning.
<p>artikel 2 Overdruk zonevreemde woningen II</p> 	<p>Toepassingsgebied</p> <p>In de toelichtingsnota wordt onder dit artikel verstaan de kwetsbare gebieden type 2.</p>	<p>De bepalingen van artikel 2 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafische plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is; - bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen; - de huiskavel waarop deze woning gelegen is. <p>De gebouwen bedoeld in artikel 6, vallen niet binnen het toepassingsgebied van dit artikel, tenzij in toepassing van artikel 6 naar onderdelen van dit artikel wordt verwezen.</p> <p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, de erbij horende woningbijgebouwen en de huiskavel. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</p>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Bestemming en functies</p> <p>De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnde gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De voorschriften van dit RUP vormen een overdruk. - Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan. - Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen. - Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging of tuinaccommodatie. - Zowel in de hoofdgebouwen als de bijgebouwen, zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegelaten, tenzij deze in het teken staan van de hoofdbestemming van de huiskavel. - Bijkomende losstaande en vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan.
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>In deze zone gelden de meest beperkende maatregelen voor zonevreemde woningen.</p> <p>Het gebruik van en de toegelaten ingrepen aan de zonevreemde woningen in deze gebieden dient afgestemd te worden op de kwetsbare omgeving door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de impact naar de kwetsbare gebieden zoveel mogelijk te beperken - enkel de strikt noodzakelijke verhardingen te voorzien <p>Met behoud van karakter en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<p>Alle handelingen binnen deze overdruk dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p>Verbouwen</p> <p>Het verbouwen van het hoofdgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 meter; - het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume (uitbreiden kan hierbij niet), met uitzondering van de toegelaten verhoging van het bouwvolume door het verhogen van de kroonlijsthoogte tot maximaal 3,5 meter. - het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. - De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. - Het verbouwen van een losstaand woningbijgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> - het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet; - de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; - de nieuwe vormgeving geeft aanleiding tot een betere integratie in het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving - enkel mogelijk in functie van de toegelaten activiteiten

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>In de tuin kunnen inheemse bomen, planten en hagen zorgen voor de visuele afscherming van de meest privatieve delen.</p> <p>Het bebouwende en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden te worden.</p> <p>De impact van de zonevreemde woning op het openruimtegebied en het watersysteem dient zoveel mogelijk te worden beperkt.</p>	<p><i>Herbouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Het herbouwen van het bestaande hoofdgebouw is niet toegelaten, tenzij het hoofdgebouw werd vernield door een plotse ramp (blikseminslag, brand,...) buiten de wil van de eigenaar om en indien de woning vooraf niet beschadigd en verkrot was en in het jaar voor de gebeurtenis ook bewoond/uitgebaat. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, dan kan het oorspronkelijke hoofdgebouw met inbegrip van een bestaand woningbijgebouw dat er fysisch één geheel mee vormt worden herbouwd onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> – Het herbouwen kan binnen het oorspronkelijke, vergunde bouwvolume. Indien het oorspronkelijke bouwvolume groter was dan 850m³ kan enkel worden herbouwd met die restrictie dat het resulterende bruto-bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen na herbouw niet meer dan 850m³ mag bedragen. – Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke woning blijft behouden bij herbouw. – De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde of vergund geachte bouwhoogte. – De aanvraag tot herbouw gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. – Het herbouwen van een losstaand bijgebouw is niet toegestaan. <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Het plaatsen van ondergrondse installaties of constructies, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> – ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen – hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater. – Het aanleggen van een ingegraven openluchtwembad. – Het aanleggen van sportterreinen <p><i>Niet-bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Met inbegrip van tuinaccommodatie, is tuininrichting van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel, enkel toegestaan binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. De beplanting op het resterende deel van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en inheemse beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap. – Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven. – Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Werken in het kader van waterzuivering zijn wel toegelaten.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van een terras met maximale oppervlakte van 30m² is toegelaten op het perceelsgedeelte palend aan de woning, voor zover dit aangelegd wordt aansluitend op de woning. - Rondom het woninghoofdgebouw is de aanleg van een verharding met een maximale breedte van 1,20 meter toegestaan, voor zover deze verharding direct aansluiten bij het woninghoofdgebouw - De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten. - Andere verhardingen zijn niet toegelaten. - De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke, losse, opbrekbare en waterdoorlatende materialen. - Elke stedenbouwkundige aanvraag voor verhardingen binnen het plangebied, zal beoordeeld worden in functie van volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> - zijn de voorziene verhardingen strikt noodzakelijk zijn in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning? - is de verharding contextueel inpast in de omgeving met respect voor de eigenheid van het gebied? - is de verhardingen evenwichtig en rationeel ingepland?. - Beantwoordt het materiaalgebruik aan de voorschriften?

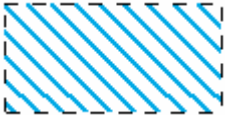
	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>De afsluitingen rond woningen en percelen zijn beeldbepalend in een landelijke omgeving</p> <p>De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<p><i>Afsluitingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende perceelsafsluitingen zijn toegelaten op perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> - Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten. - Draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen. - Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 1,2 meter. - Niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - afsluitingen die bestaan uit palen met prikkel- of schrikdraad - niet-streekeigen hagen - muren - houten panelen - betonpanelen - rieten matten - zeildoeken - (metalen) hekwerk - panelen/roosters uit andere materialen - De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving. <p>De perceelsafsluiting mag een toegangspoort of een toegangshek bevatten over een breedte van 3 meter aan de straatzijde van de woning.</p>
<p>artikel 3 overdruk zonevreemde woningen III</p> 	<p>Toepassingsgebied</p> <p>In de toelichtingsnota wordt onder dit artikel verstaan de niet-kwetsbare gebieden</p>	<p>De bepalingen van artikel 3 zijn van toepassing binnen de ruimtelijke afbakening van de in dit artikel bedoelde zone op het grafische plan en gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is; - bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen; - de huiskavel waarop deze woning gelegen is. <p>De gebouwen bedoeld in artikel 6, vallen niet binnen het toepassingsgebied van dit artikel, tenzij in toepassing van artikel 6 naar onderdelen van dit artikel wordt verwezen.</p> <p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, de erbij horende woningbijgebouwen en de huiskavel. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het</p>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Bestemming en functies</p> <p>De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnd gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p> <p>Voor deze functiewijziging moet advies worden gevraagd aan Toerisme Vlaanderen. Per tijdelijke verblijfseenheid kunnen maximaal 4 mensen logeren. Er kan ook een ruimte worden voorzien waar maaltijden kunnen worden geserveerd voor logerende klanten, die niet toegankelijk is voor derden.</p>	<p>plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorschriften van dit RUP vormen een overdruk. - Het bestaande en vergunde aantal woongelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan. <p><i>Hoofdgebouw</i></p> <p>Hoofdfunctie is wonen.</p> <p>Binnen de bestaande hoofdgebouwen van bestaande zonevreemde woningen, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, kunnen bepaalde nevenfuncties toegelaten worden naast de woonfunctie.</p> <p>Volgende functiewijzigingen kunnen mits stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebruik van een woning gedeeltelijk wijzigen in een aan wonen complementaire functie, meer bepaald "kantoor- of dienstenfunctie", zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, voorzover de complementaire functie een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² beslaat en de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie. <p>De complementaire functie is niet inbegrepen in het maximaal toelaatbaar volume van het hoofdgebouw. Indien een bijgebouw fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw en het is bouwfysisch in goede staat, kan de complementaire functie ook hierin ondergebracht worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebruik gedeeltelijke wijzigen in een aan het wonen complementaire functie meer bepaald toeristische logies, voor zover het maximaal 8 tijdelijke verblijfseenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant en café. Deze functie kan in het hoofdgebouw, of in een woningbijgebouw dat in bouwfysisch goede staat is en zich binnen 30 meter van het hoofdgebouw of fysisch één geheel vormt met de woning. - Een functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van de huiskavel. <p>De complementaire functie is niet inbegrepen in het maximaal toelaatbaar volume van het hoofdgebouw.</p> <p><i>Bijgebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 30 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, toeristische logies, berging, tuinaccommodatie of private sport- en vrijetijdsinfrastructuur. Andere nevenfuncties of functiewijzigingen zijn niet mogelijk. - Commerciële activiteiten zijn hier niet toegestaan. - Bijkomende losstaande vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij verbouwen of uitbreiden dient het steeds de bedoeling te zijn om het bestaande gebouwenpatrimonium zoveel mogelijk te benutten en te valoriseren. De woning kan worden uitgebreid in het volume van de bestaande, vergunde of geacht vergunde woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met de woning en bouwfysisch in goede staat zijn. Het totale bestaande bouwvolume dat groter is dan 1000 m³ kan worden behouden en verbouwd.</p> <p>Met behoud van karkater en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<p>Alle handelingen binnen deze overdruk dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>Verbouwen en uitbreiden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Mits stedenbouwkundige vergunning is een woning verbouwen of renoveren binnen het bestaande bouwvolume toegelaten, met inbegrip van de woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw. – Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Uitbreiden is toegelaten tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m³. – Indien een woning, inclusief woningbijgebouwen die bouwfysisch in goede staat zijn en die een geheel vormen met de woning, een groter volume hebben dan 1000 m³, dan mag de volledige ruimte benut worden als woonruimte. Uitbreiden buiten het bestaande volume is dan onmogelijk. – Bij uitbreidingen dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in het (de) woningbijgebouw(en) die fysisch één geheel vormen met de woning benut te worden, in zoverre de woningbijgebouw(en) nog bouwfysisch in een goede staat zijn en kunnen worden omgevormd tot woning. – Voor uitbreidingen buiten het bestaande bouwvolume, mag een volumevermeerdering met 100% niet worden overschreden. – Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen – De bouwhoogte moet steeds beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; Indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 meter. – het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. – De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. – Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande en vergunde aantal of kan worden verminderd – Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten. – Het verbouwen van een losstaand woningbijgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet; – de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; – de nieuwe vormgeving geeft aanleiding tot een betere integratie in het historische, landschappelijke

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Met behoud van karkater en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhellings, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<p>en natuurlijke karakter van de omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel mogelijk in functie van de toegelaten activiteiten <p><i>Herbouwen</i></p> <p>Het herbouwen (al dan niet in geval van overmacht), is toegestaan mits stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarden. Het naleven van deze voorwaarden zal beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Volgende voorwaarden zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw moet op dezelfde plaats te worden herbouwd, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> Het gebouw moet op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. - Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. - De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. - Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000 m³, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000 m³. - In geval dat de woning werd vernield door overmacht (brand, blikseminslag,...) buiten de wil van de eigenaar, kan, indien de woning vooraf niet beschadigd en verkrot was en in het jaar voor de gebeurtenis ook bewoond/uitgebaat. Indien het bouwvolume van voor de beschadiging meer dan 1000 m³ bedroeg, moet het volume bij de herbouw beperkt blijven tot 1000 m³. De aanvraag tot herbouw gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. - De bouwhoogte moet steeds beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; Indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een hoogte van maximaal 3,5 meter. - Indien bij de herbouw de woning uitgebreid wordt, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ en mag deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100% ten opzichte van de oorspronkelijke woning niet overschrijden. - Het aantal woonegelegenheden moet beperkt blijven tot het oorspronkelijke en vergunde aantal of kan worden verminderd. - Het herbouwen of het bijbouwen van een vergunningsplichtig losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>In de tuin kunnen inheemse bomen, planten en hagen zorgen voor de visuele afscherming van de meest privatieve delen.</p> <p>Het bebouwende en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden.</p> <p>De impact van de zonevreemde woning op het openruimtegebied dient zoveel mogelijk te worden beperkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De vormgeving en het materiaalgebruik dienen aangepast te zijn aan de continuïteit van het straatbeeld en moeten passend zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanleggen van sportterreinen <p><i>Niet-bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Met inbegrip van tuinaccommodatie, is tuinrichting van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel, enkel toegestaan binnen een straal van 30 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. De beplanting op het resterende deel van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en inheemse beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap. – Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven. – Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Werken in het kader van waterzuivering zijn wel toegelaten. <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg van verhardingen met een maximale oppervlakte van 65 m² + een ingegraven openluchtzwembad met een maximale oppervlakte van 35 m² zijn toegelaten op het perceelsgedeelte palend aan het hoofdgebouw. Deze verhardingen dienen te worden aangelegd binnen een strook van 30 meter aansluitend op de woning. De verharding dient aanpalend aan de woning te worden voorzien. – Rondom het woninghoofdgebouw is de aanleg van een verharding met een maximale breedte van 1,20 meter toegestaan, voor zover deze verharding direct aansluit bij het woninghoofdgebouw. – De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten. – Andere verhardingen zijn niet toegelaten. – De toegangsweg dient te worden aangelegd in natuurlijke, losse, opbrekbare en waterdoorlatende materialen. – Elke stedenbouwkundige aanvraag voor verhardingen binnen het plangebied, zal beoordeeld worden in functie van volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> – zijn de voorziene verhardingen strikt noodzakelijk zijn in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning? – is de verharding contextueel inpast in de omgeving met respect voor de eigenheid van het gebied?

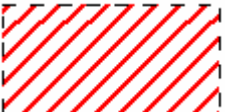
	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>De afsluitingen rond woningen en percelen zijn beeldbepalend in een landelijke omgeving</p> <p>De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - is de verhardingen evenwichtig en rationeel ingepland? <p><i>Afsluitingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende perceelsafscheidings zijn toegelaten langs perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> - Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten. - Draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen. - Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 1,2 meter. - Niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - afsluitingen die bestaan uit palen met prikkel- of schrikdraad - niet-streekeigen hagen - muren - houten panelen - betonpanelen - rieten matten - zeildoeken - (metalen) hekwerk - panelen/roosters uit andere materialen - De perceelsafdeling mag een toegangspoort of een toegangshek bevatten over een breedte van 3 meter aan de straatzijde van de woning.
<p>artikel 4 Overdruk zonevreemde woningen IV</p> 	<p><i>Toepassingsgebied</i></p> <p>In de toelichtingsnota wordt onder dit artikel verstaan de kwetsbare gebieden type 3.</p>	<p>De bepalingen van artikel 4 zijn van toepassing voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is; - bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde bijgebouwen; - de huiskavels van deze woningen <p>De gebouwen bedoeld in artikel 6, vallen niet binnen het toepassingsgebied van dit artikel, tenzij bij artikel 6 naar dit artikel wordt verwezen.</p> <p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, de erbij horende woningbijgebouwen en de huiskavel. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</p>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Bestemming en functies</p> <p>De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnd gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De voorschriften van dit RUP vormen een overdruk. – Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan (bestaande aantal woongelegenheden moet worden behouden of kan worden verminderd). – Wonen is toegestaan in het hoofdgebouw – Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging of tuinaccommodatie. – Geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegelaten, zowel in de hoofdgebouwen als de bijgebouwen.
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij verbouwen of uitbreiden dient het steeds de bedoeling te zijn om het bestaande gebouwenpatrimonium zoveel mogelijk te benutten en te valoriseren. De woning kan worden uitgebreid in het volume van de bestaande, vergunde of geacht vergunde woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met de woning en bouwfysisch in goede staat zijn. Het totale bestaande bouwvolume dat groter is dan 1000 m³ kan worden behouden en verbouwd.</p> <p>Met behoud van karakter en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p>	<p>Alle handelingen binnen deze overdruk dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>Verbouwen en uitbreiden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Mits stedenbouwkundige vergunning is een woning verbouwen of renoveren binnen het bestaande bouwvolume toegelaten, met inbegrip van de woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw. – Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Uitbreiden is toegelaten tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m³. – Indien een woning, inclusief woningbijgebouwen die bouwfysisch in goede staat zijn en die een geheel vormen met de woning, een groter volume hebben dan 1000 m³, dan mag de volledige ruimte benut worden als woonruimte. Uitbreiden buiten het bestaande volume is dan onmogelijk. – Bij uitbreidingen dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in het (de) woningbijgebouw(en) die fysisch één geheel vormen met de woning benut te worden, in zoverre de woningbijgebouw(en) nog bouwfysisch in een goede staat zijn en kunnen worden omgevormd tot woning. – Voor uitbreidingen buiten het bestaande bouwvolume, mag een volumevermeerdering met 100% niet worden overschreden. – Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen – De bouwhoogte moet steeds beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; Indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een hoogte van maximaal 3,5 meter. – het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. – De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <p>Met behoud van karkater en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het aantal woonegelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande en vergunde aantal of kan worden verminderd. - Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten. - Het verbouwen van een losstaand woningbijgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> - het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet; - de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; - de nieuwe vormgeving geeft aanleiding tot een betere integratie in het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving - enkel mogelijk in functie van de toegelaten activiteiten <p><i>Herbouwen</i></p> <p>Het herbouwen (al dan niet in geval van overmacht), is toegestaan mits stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarden. Het naleven van deze voorwaarden zal beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Volgende voorwaarden zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw moet op dezelfde plaats te worden herbouwd, met uitzondering van: <p>Het gebouw moet op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. De naleving van de voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd.</p> - Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000 m³, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000 m³. - het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. - De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. - De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte. Indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een hoogte van maximaal 3,5 meter. - In geval dat de woning werd vernield door overmacht (brand, blikseminslag,...) buiten de wil van de eigenaar, kan, indien de woning vooraf niet beschadigd en verkrot was en in het jaar voor de gebeurtenis ook bewoond/uitgebaat. Indien het bouwvolume van voor de beschadiging meer dan 1000 m³ be-

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>In de tuin kunnen inheemse bomen, planten en hagen zorgen voor de visuele afscherming van de meest private delen.</p> <p>Het bebouwde en verharde gedeelte van een huiskavel dient zo compact mogelijk gehouden worden.</p> <p>De impact van de zonevreemde woning op het openruimtegebied en het watersysteem dient zoveel mogelijk te worden beperkt.</p>	<p>droeg, moet het volume bij de herbouw beperkt blijven tot 1000 m³. De aanvraag tot herbouw gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indien bij de herbouw gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ en mag deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100% ten opzichte van de oorspronkelijke woning niet overschrijden. – Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het oorspronkelijke en vergunde aantal of kan worden verminderd. – Het herbouwen of bijbouwen van een vergunningsplichtig losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten. <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Het plaatsen van ondergrondse installaties of constructies, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> – ondergrondse aansluitingen van gebouwen op nutsvoorzieningen – hemelwaterput, septische put, bezinkput of een individuele installatie voor de verwerking van huishoudelijk afvalwater. – Het plaatsen van een ingegraven openluchtwembad – Het aanleggen van sportterreinen <p><i>Niet-bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Met inbegrip van tuinaccommodatie, is tuininrichting van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel, enkel toegestaan binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. De beplanting op het resterende deel van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en inheemse beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap. – Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven. – Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Werken in het kader van waterzuivering zijn wel toegelaten. <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Op de niet-bebouwde perceelsgedeelten van de bestaande huiskavel, zijn volgende verhardingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg van een terras met maximale oppervlakte van 30m² is toegelaten op het perceelsgedeelte palend aan de woning en maximaal tot op 1m van de perceelsgrens, voor zover dit aangelegd wordt aansluitend op de woning. – Rondom het woninghoofdgebouw is de aanleg van een verharding met een maximale breedte van 1,20 meter toegestaan, voor zover deze verharding direct aansluit bij het woninghoofdgebouw.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>De afsluitingen rond woningen en percelen zijn beeldbepalend in een landelijke omgeving</p> <p>De vormgeving en het materiaalgebruik bij afsluitingen dient in overeenstemming te zijn met het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van één toegangsweg of oprit met een maximale breedte van 3 meter is toegelaten. - Andere verhardingen zijn niet toegelaten. - De verhardingen dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke, losse, opbrekbare en waterdoorlatende materialen. - Elke stedenbouwkundige aanvraag voor verhardingen binnen het plangebied, zal beoordeeld worden in functie van volgende elementen: <ul style="list-style-type: none"> - zijn de voorziene verhardingen strikt noodzakelijk zijn in functie van het gebruik van hoofdgebouw als woning? - is de verharding contextueel inpast in de omgeving met respect voor de eigenheid van het gebied? - is de verhardingen evenwichtig en rationeel ingepland?. - Beantwoordt het materiaalgebruik aan de voorschriften? <p><i>Afsluitingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende perceelsafscheidings zijn toegelaten langs perceelsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> - Hagen en houtkanten bestaande uit streekeigen en inheemse soorten. - Draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,2 meter bestaande uit palen en draad of draadgaas, eventueel gecombineerd met betonpanelen van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten of kan worden gecombineerd met hagen. - Afsluitingen in natuurlijk gewonnen materialen zoals een vlechtwerk van takken met een maximale hoogte van 1,2 meter. - Niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - afsluitingen die bestaan uit palen met prikkel- of schrikdraad - niet-streekeigen hagen - muren - houten panelen - betonpanelen - rieten matten - zeildoeken - (metalen) hekwerk - panelen/roosters uit andere materialen - De perceelsafdeling mag een toegangspoort of een toegangshek bevatten over een breedte van 3 meter aan de straatzijde van de woning.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>artikel 5 Overdruk zonevrije woningen V</p> 	<p>Toepassingsgebied</p> <p>In de toelichtingsnota wordt onder dit artikel verstaan de kwetsbare gebieden type 4. Het gaat om een gedeelte van de woningen in de Heidestraat (Kessel)</p>	<p>De bepalingen van artikel 5 zijn van toepassing voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevrije woningen waarbij de woonfunctie vergund of vergund geacht is; – bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevrije bijgebouwen; – de huiskavels van deze woningen <p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, de erbij horende woningbijgebouwen en de huiskavel. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</p>
	<p>Bestemming en functies</p> <p>De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnd gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De voorschriften van dit RUP vormen een overdruk. – Het bestaande en vergunde aantal woonegelegenheden mag niet worden vermeerderd. Bijkomende woonegelegenheden zijn niet toegestaan. – Het woninghoofdgebouw heeft de hoofdfunctie wonen. – Zowel in de hoofdgebouwen als de bijgebouwen, zijn geen nevenfuncties of functiewijzigingen toegelaten, tenzij deze in het teken staan van de hoofdbestemming van de huiskavel. – Woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw of binnen een straal van 20 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn, kunnen gebruikt worden als autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sport- en vrijetijdsinfrastructuur. – Bijkomende losstaande vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan.
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij verbouwen of uitbreiden dient het steeds de bedoeling te zijn om het bestaande gebouwenpatrimonium zoveel mogelijk te benutten en te valoriseren. De woning kan worden uitgebreid in het volume van de bestaande, vergunde of geacht vergunde woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met de woning en bouwfysisch in goede staat zijn. Het totale bestaande bouwvolume dat groter is dan 1000 m³ kan worden behouden en verbouwd.</p>	<p>Alle handelingen binnen deze overdruk dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>Verbouwen en uitbreiden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Mits stedenbouwkundige vergunning is een woning verbouwen of renoveren binnen het bestaande bouwvolume toegelaten, met inbegrip van de woningbijgebouwen die fysisch één geheel vormen met de woning. – Mits stedenbouwkundige vergunning is het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw toegelaten waarbij volgende bepalingen van toepassing zijn: <ul style="list-style-type: none"> – Uitbreiden is toegelaten tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m³. – Indien een woning, inclusief woningbijgebouwen die bouwfysisch in goede staat zijn en die een geheel vormen met de woning, een groter volume hebben dan 1000 m³, dan mag de volledige ruimte benut worden als woonruimte. Uitbreiden buiten het bestaande volume is dan onmogelijk. – Bij uitbreidingen dient eerst de volledige ruimte die beschikbaar is in het (de) woningbijgebouw(en)

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Met behoud van karakter en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p>	<p>die fysisch één geheel vormen met de woning benut te worden, in zoverre de woningbijgebouw(en) nog bouwfysisch in een goede staat zijn en kunnen worden omgevormd tot woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor uitbreidingen buiten het bestaande bouwvolume, mag een volumevermeerdering met 100% niet worden overschreden. - Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen - De bouwhoogte moet steeds beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; Indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een hoogte van maximaal 3,5 meter. - het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. - De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. - Het aantal wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande en vergunde aantal of kan worden verminderd. - Het uitbreiden van een losstaand woningbijgebouw is niet toegelaten. - Het verbouwen van een losstaand woningbijgebouw is mogelijk, mits een stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarde van volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> - het verbouwen gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiden kan hierbij niet; - de bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande en vergunde bouwhoogte; - de nieuwe vormgeving geeft aanleiding tot een betere integratie in het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving - enkel mogelijk in functie van de toegelaten activiteiten <p><i>Herbouwen</i></p> <p>Het herbouwen (al dan niet in geval van overmacht), is toegestaan mits stedenbouwkundige vergunning en onder voorwaarden. Het naleven van deze voorwaarden zal beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Volgende voorwaarden zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw moet op dezelfde plaats te worden herbouwd, met uitzondering van: <p>Het gebouw moet op een gewijzigde plaats worden herbouwd op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door de rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Dit moet minstens een betere integratie in de bebouwde omgeving impliceren, net als een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. De nale-</p>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Met behoud van karkater en verschijningsvorm wordt bedoeld: behoud van dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte, gevelmaterialen,...</p> <p>Alle uitgevoerde werken moeten steeds in overeenstemming zijn met het historische, landschappelijk en natuurlijke karakter van de omgeving.</p> <p>In de tuin kunnen inheemse bomen, planten en hagen zorgen voor de visuele afscherming van de meest private delen.</p>	<p>ving van de voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien het volume van de te herbouwen woning meer bedraagt dan 1000 m³, dan dient het volume bij herbouw beperkt te worden tot 1000 m³. - In geval dat de woning werd vernield door overmacht (brand, blikseminslag,...) buiten de wil van de eigenaar, kan indien de woning vooraf niet beschadigd en verkrot was en in het jaar voor de gebeurtenis ook bewoond/uitgebaat. Indien het bouwvolume van voor de beschadiging meer dan 1000 m³ bedroeg, moet het volume bij de herbouw beperkt blijven tot 1000 m³. De aanvraag tot herbouw gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag. - De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de oorspronkelijke en vergunde bouwhoogte. Indien de kroonlijsthoogte van de oorspronkelijke en vergunde woning echter lager is dan 3,5 meter, dan is een vergunning mogelijk voor een hoogte van maximaal 3,5 meter. - Indien bij de herbouw gebruik gemaakt wordt om de woning uit te breiden, wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ en mag deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden. - Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het oorspronkelijke en vergunde aantal of kan worden verminderd. - Het herbouwen of bijbouwen van een losstaand vergunningsplichtig woningbijgebouw is niet toegelaten. - het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient behouden te blijven of aangepast worden aan de continuïteit van het straatbeeld. - De vormgeving en het materiaalgebruik passend te zijn in het omliggende landschap, ofwel een positief contrast vormen met de omgeving. <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een ingegraven openluchtwembad - Het aanleggen van sportterreinen <p><i>Niet-bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Met inbegrip van tuinaccommodatie, is tuinrichting van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel, enkel toegestaan binnen een straal van 20 meter van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. De beplanting op het resterende deel van de niet-bebouwde oppervlakte kan enkel bestaan uit streekeigen en inheemse beplanting die is aangepast aan het omgevende landschap. - Bestaande streekeigen en inheemse groenelementen, zoals bomen en kleine landschapselementen, dienen maximaal bewaard te blijven. - Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven. Op de niet-bebouwde oppervlakte zijn nivelleringen niet toegelaten. Werken in het kader van waterzuivering zijn wel toegelaten.

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - rieten matten - zeildoeken - (metalen) hekwerk - panelen/roosters uit andere materialen - De perceelsafdeling mag een toegangspoort of een toegangshek bevatten over een breedte van 3 meter aan de straatzijde van de woning.
<p>artikel 6 Waardevol onroerend erfgoed</p> <p style="text-align: center;">★</p>	<p>Toepassingsgebied</p> <p>In de toelichtingsnota wordt onder dit artikel verstaan het waardevol onroerend erfgoed.</p> <p>Dit artikel moet als overdruk op de aangeduide (gebiedsdekkende) overdrukken van artikel 1 tot en met artikel 5 worden gezien.</p>	<p>De bepalingen van artikel 6 zijn van toepassing voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebouwen aangeduid op de met dit artikel aangeduide infrastructuur op het grafisch plan; - gebouwen die in onderstaande lijst voorkomen (slechts in geval het gaat om een waardevol gebouw of constructie waar een woonfunctie is in ondergebracht): <ul style="list-style-type: none"> - Hoeve, z.g. "De Prinsen", Bartstraat, 27 - Hoeve, z.g. "Borchouthoeve", Bartstraat, 29 - Z.g. "Kasteel De Biest", rusthuis, Beukenlaan, 16 - Z.g. "Kasteel Kesselhof", Bogaertsheide, 2 - Z.g. "Grote Gasthuishoeve", woonstalhuis, Bogaertsheide, 12 - Carolusberghoeve, Carolusberg 1A - Z.g. "Maison des Bains", café-taverne, Emblemsesteenweg, 73 - Huis, z.g. "Jagershuis", Grote Steenweg, 134 - Hoeve De Hel, Helleweg, 1 - Blauwe Hoeve, Zwart Water, 8 - Langgestrekte hoeven, Lierseseenweg, 103 en 105 - Hoeve, z.g. "De Varre", Lindekenslaan, 93 - Hoeve, z.g. "Muizenhoeve", Nieuwe Bevelsesteenweg, 47 - Z.g. "Torenhoeve", Terlakenweg, 28 - Langgestrekte hoeve, Terlakenweg, 61 - Hoeve, Nijlensesteenweg, 127 - Woonstalhuis, Nijlensesteenweg 129 - Landhuis/kasteel "Toreven", Torennenstraat, 16-20 - Hoeve Toreven, Torennenstraat 20 - Langgestrekt hoevetje, Vogelzangstraat, 52 - Sint Pauluskerk, Broechemsesteenweg, 223 - Z.g. "Scheidsbroeckhoeve", Paashoekstraat, 50

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		<p>De hiernavolgende stedenbouwkundige voorschriften betreffen enkel de gebouwen met een residentiële functie binnen het plangebied, de erbij horende woningbijgebouwen en de huiskavel. Voor het overige blijven de algemene bestemming(en) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd van toepassing.</p> <p>De bepalingen in artikel 1 tot en met artikel 5 waarbinnen de aangeduide gebouwen uit de lijst voorkomen, blijven van toepassing in zoverre de specifieke bepalingen van artikel 6 er niet strijdig mee zijn.</p>
	<p>Bestemming en functies</p> <p>De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnd gewestplan of een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt een overdruk.</p> <p>Een functiewijziging kan enkel worden toegestaan indien ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, de woonfunctie en de openruimtefunctie.</p> <p>In het geval van een functiewijziging is het gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen – dienst die verantwoordelijk is voor onroerend erfgoed noodzakelijk.</p> <p>Een functiewijziging naar café-taverne, moet zich voornamelijk richten op het toeristisch fietsverkeer. Een verbinding met een recreatief netwerk is een pluspunt. Bij de vergunningsaanvraag kunnen afhankelijk van de aard/grootte van de activiteiten nog extra parkeerplaatsen worden opgelegd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan (bestaande aantal woongelegenheden moet worden behouden of verminderd). – Hoofdfunctie is wonen. Beperkt toeristisch-recreatief medegebruik is mogelijk via functiewijziging (zie verder) – Een functiewijziging is mogelijk, voorzover de voortzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet garandeert. De nieuwe functie moet de erfgoedwaarde ongeschonden laten of verhogen. – De functiewijziging kan worden doorgevoerd in het hoofdgebouw, een woningbijgebouw dat er fysisch een geheel mee vormt of eventueel in een losstaand bijgebouw indien het bijgebouw een erfgoedwaarde bezit. – Volgende functiewijzigingen kunnen mits stedenbouwkundige vergunning: <ul style="list-style-type: none"> – Kantoor- of dienstenfunctie (complementaire functie) – Logiesverstrekking, categorie kamers en/of accommodaties (complementaire functie) – Een functiewijziging naar een functie die overeenstemt met de hoofdbestemming van de huiskavel – Café of taverne (complementaire functie) – Een functiewijziging naar café/taverne, kan slechts worden toegestaan indien: <ul style="list-style-type: none"> – De woonfunctie dient minimaal 50% van de oppervlakte van de bebouwde oppervlakte (van het waardevol erfgoed) te beslaan – Het waardevol erfgoed heeft een minimale oppervlakte van 300 m² vloeroppervlakte – Het waardevol erfgoed is gelegen langs een goed uitgeruste weg – Er minimaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden voorzien + 1 bijkomende parkeerplaats per 25 m² bruto-vloeroppervlakte van de horeca-inrichting. Het aantal parkeerplaatsen mag echter het maximum van 15 parkeerplaatsen niet overschrijden. <p>Bijkomende losstaande vergunningsplichtige bijgebouwen zijn niet toegestaan.</p>

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De inrichtingsvoorschriften moeten gericht zijn op het behoud van het erfgoedkarakter van het gebouw. Handelingen die de erfgoedwaarde van een gebouw schaden, kunnen niet worden toegestaan.</p> <p>Het dient aanbeveling om bij een vergunningsaanvraag voor de elementen uit dit artikel een advies te vragen aan het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed. Herbouwen kan slechts worden toegestaan mits gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed. Het is niet wenselijk dat woningen uit dit artikel bij herbouw vervangen worden door een nieuwbouw.</p>	<p>De inrichtingsvoorschriften voor waardevol onroerend erfgoed, zijn onafhankelijk de zone waarbinnen ze gelegen zijn in het RUP zonevrije woningen (artikel 1, 2, 3, 4 of 5).</p> <p>Indien de voorschriften in dit artikel strijdig zijn met de zone waarin het gebouw is gelegen (artikel 1, 2, 3, 4 of 5), dan primeren de voorschriften van artikel 6.</p> <p>Alle handelingen binnen deze overdruk dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn.</p> <p><i>Herbouwen of verbouwen</i></p> <p>Mits stedenbouwkundige vergunning is herbouwen en verbouwen mogelijk, al dan niet in geval van overmacht, op de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De historische kenmerken van het gebouw mogen niet verloren gaan. – De historische en karakteristieke kenmerken die de gebouwen erfgoedwaarde geven, mogen niet aangetast worden. – Herbouwen of verbouwen moet op dezelfde plaats en binnen hetzelfde volume – De vormgeving en het materiaalgebruik dienen zoveel mogelijk overeen te stemmen met het oorspronkelijke waardevolle onroerende erfgoed. – Karakter en verschijningsvorm dienen behouden blijven – Herbouwen van een losstaand bijgebouw dat geen erfgoedwaarde heeft, is niet toegestaan. – Verbouwen en renoveren van een bestaand bijgebouw is toegestaan, voor zover dit gebeurt binnen het bestaande en vergunde bouwvolume en in het teken van een toegelaten functie <p><i>Uitbreiden</i></p> <p>Uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De historische kenmerken van het gebouw mogen niet verloren gaan. – De vormgeving en het materiaalgebruik moeten passend zijn in het omliggende landschap en bij het waardevol onroerend erfgoed. Hierbij kan gewerkt worden in de stijl van het onroerend erfgoed, of in een positief contrast met het erfgoed, zonder de waarde van het erfgoed teniet te doen. – De uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met het bestaande gebouw, om er zo één geheel mee te vormen – Het uitbreiden kan tot een maximale volumevermeerdering van 20% <p>Uitbreiden van een losstaand bijgebouw dat geen erfgoedwaarde heeft, is niet toegestaan.</p> <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanleggen van sportterreinen

	Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Eventueel bijkomende elementen afhankelijk van de zone waar het waardevol onroerend erfgoed in gelegen is: artikel 1, artikel 2, artikel 3, artikel 4 of artikel 5 <p><i>Niet-bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorschriften afhankelijk van de zone waarin het waardevol onroerend erfgoed gelegen is: artikel 1, artikel 2, artikel 3, artikel 4 of artikel 5 <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorschriften afhankelijk van de zone waarin het waardevol onroerend erfgoed gelegen is: artikel 1, artikel 2, artikel 3, artikel 4 of artikel 5 <p><i>Afsluitingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorschriften afhankelijk van de zone waarin het waardevol onroerend erfgoed gelegen is: artikel 1, artikel 2, artikel 3, artikel 4 of artikel 5

GRAFISCH PLAN

Het grafisch plan is los toegevoegd aan de bundel met voorschriften.

BIJLAGE: INHEEMSE BOOM- EN STRUIKSOORTEN

Het onderscheid tussen inheems en uitheems is niet strikt en hierover kan dus discussie bestaan. Onderstaande lijst is vrij uitgebreid en bevat die speciën die hier al lang ingeburgerd zijn en een niet weg te denken onderdeel zijn gaan vormen van onze natuurlijke omgeving.

Een aantal soorten zijn pas later ingevoerd, maar ondertussen zo ingeburgerd dat ze mede ons landschap hebben bepaald. Ze worden daarom als genaturaliseerd beschouwd. Tot die genaturaliseerde soorten kunnen de Canadese en Italiaanse populieren worden gerekend. Boomsoorten die recent zijn ingevoerd en noch als inheems noch als genaturaliseerd kunnen beschouwd worden, worden uitheems genoemd.

Inheemse bomen en struiken zijn niet per definitie streekeigen. Ook het bodemtype en de standplaats zijn van belang (zie Tabel 1). Ook in functie van de groei- en de onderhoudsvorm is de ene soort meer geschikt dan de andere (zie Tabel 2).

Inheemse naaldhoutsoorten

Juniperus communis	gewone jeneverbes
Pinus sylvestris	grove den
Taxus baccata	gewone taxus

Inheemse loofboomsoorten

Acer campestre	veldesdoorn of Spaanse aak
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pendula	ruwe berk of witte berk
Betula pubescens	zachte berk
Berberis vulgaris	zuurbes
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus mas	gele kornoelje
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Fagus sylvatica	beuk
Frangula alnus	sporkehout of gewone vuilboom

Fraxinus excelsior	gewone es
Genista anglica	stekelbrem
Genista pilosa	kruipbrem
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	gewone liguster
Lonicera periclymenum	wilde kamperfoelie
Mespilus germanica	mispel
Myrica gale	gewone gagel
Populus tremula	ratelpopulier of esp
Prunus avium	zoete kers
Prunus cerasifera	kerspruim
Prunus institia	kroos
Prunus padus	vogelkers
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Rhamnus catharticus	wegedoorn
Ribes alpinum	alpenbes
Ribes nigrum	zwarte bes

Ribes rubrum	aalbes	Salix purpurea	bittere wilg
Ribes uva-crispa	kruisbes	Salix repens	kruiwilg
Rosa arvensis	akkerroos	Salix triandra	amandelwilg
Rosa canina	hondsroos	Salix viminalis	katwilg
Rosa rubiginosa	egellantier	Sambucus nigra	gewone vlier
Rubus idaeus	framboos	Sarothamnus scoparius	brem
Rubus caesius	dauwbraam	Sorbus aucuparia	lijsterbes
Rubus fruticosus	braam	Tilia cordata	winterlinde / kleinbladige linde
Salix alba	schietwilg	Tilia platyphyllos	zomerlinde / grootbladige linde
Salix atrocinerea	rosse wilg	Ulex europaeus	gaspeldoorn
Salix aurita	geoorde wilg	Ulmus glabra	ruwe iep
Salix caprea	waterwilg of boswilg	Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
Salix cinerea	grauwe wilg	Vaccinium myrtillus	blauwe bosbes
Salix fragilis	kraakwilg	Viburnum opulus	Gelderse roos

Tabel 1 streekeigen soorten in relatie tot de standplaats

Bodem / standplaats		Streekeigen soorten
DROOG	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ruwe berk (Betula pendula) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Brem (Cytisus scorparius) – Mispel (Mespilus germanica)
DROOG	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Ruwe berk (Betula pendula) - Winterlinde (Tilia cordata) – Haagbeuk (Carpinus betulus) - Boswilg (Salix caprea) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) – Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana)
NAT	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Grauwe wilg (Salix cinerea) – Zachte berk (Betula pubescens) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Gelderse roos (Viburnum opulus)- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
NAT	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Schietwilg (Salix alba) – Grauwe wilg (Salix cinerea) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Gewone es (Fraxinus excelsior) - Gewone vlier (Sambucus nigra) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)*- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)

Tabel 2 streekeigen soorten in relatie tot de onderhoudsvorm

Type onderhoud	Mogelijke streekeigen soorten
BREDE HAAG	<p>Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)* - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Hondсроos (Rosa canina) - Winterlinde (Tilia cordata) – Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)</p> <p><u>droge, arme bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Eenstijlige meidoorn (2) - Hazelaar (3) - Gelderse roos (4) - Lijsterbes (5) - Hondсроos</p> <p><u>voedselrijke bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Hazelaar (2) - Eenstijlige meidoorn (3) - Winterlinde (4) - Gewone vlier (5) - Hondсроos</p> <p><u>natte bodem:</u> 1) Hazelaar (1) - Gelderse roos (2) - Gewone vlier (3) - Eenstijlige meidoorn (4) - Vogelkers (5) - Hondсроos</p>
GESCHOREN HAAG	<p>Zomereik (Quercus robur) - Beuk (Fagus sylvatica) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Hazelaar (Corylus avellana) - Sleedoorn (Prunus spinosa) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)</p>

* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)