

1. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1. Artikel 1: Zone voor kleinschalig wonen en verblijven

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Artikel 1.1: Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en verblijven.</p> <p>De zone is tevens bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, voor zover deze functies en activiteiten complementair zijn aan de hoofdbestemmingen wonen en verblijven.</p> <p>De hoofdfunctie van een constructie wijzigen naar wonen is enkel toegelaten indien voldaan is aan minstens één van onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De constructie en de bestemming als weekendverblijf is hoofdzakelijk vergund.• De constructie voldoet aan alle bepalingen betreffende maximale bebouwde oppervlakte en maximaal volume van Artikel 1.4 of, desgevallend, Artikel 1.5.• En als de constructie• Bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. <p>Nieuwbouw en herbouw van gebouwen is enkel toegelaten om een woonfunctie te realiseren, behalve indien het om herbouw volgens de bepalingen van artikel 1.7 gaat.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding wonen.</p> <p>De zone is bestemd voor hoofdverblijfplaatsen en voor tweede verblijven. Met 'hoofdverblijfplaats' wordt de plaats bedoeld waar de bewoners op het bevolkingsregister zijn ingeschreven en die gebruikt wordt als hoofdverblijf (conform artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 36 van het Gerechtelijk Wetboek). Onder 'tweede verblijf' wordt een plaats verstaan die niet wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats en waarover de gebruikers op ieder ogenblik kunnen beschikken.</p> <p>Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten, pleinen, parken. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen.</p> <p>Een functie is complementair als ze 'aanvullend' is aan de hoofdfunctie. De woon- of verblijfsfunctie moet met andere woorden blijven bestaan en steeds aanwezig blijven.</p> <p>Omdat de zone bestemd wordt ten behoeve van het creëren van een woningaanbod en het voeren van een doelgroepenbeleid voor huisvesting, is het verder invullen van vrije kavels met tweede verblijven niet toegelaten. Om dezelfde reden is het evenmin toegelaten om een tweede verblijf af te breken en als tweede verblijf te herbouwen.</p>

<p>Artikel 1.2: Verkavelen</p> <p>Het verkavelen van percelen is niet toegelaten.</p>	<p>Het verkavelen of kadastraal opsplitsen van percelen is niet toegelaten omdat vermeden moet worden dat het aantal bebouwbare percelen zou toenemen en omdat vermeden moet worden dat het gemeenschappelijk beheer van het terrein gehypothekerd kan worden.</p>
<p>Artikel 1.3: Inrichting van de individuele kavels</p> <p>Binnen de zone zijn zowel verplaatsbare als vaste constructies toegelaten.</p> <p>Per individuele kavel is één woning of tweede verblijf toegelaten.</p> <p>Gebouwen bevinden zich op minimum 2,00 meter van de kavelgrenzen en op minstens 3,00 meter van de grens van de zone. De maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel bedraagt 80 m².</p> <p>Het maximaal totale bruto bouwvolume per kavel bedraagt 240 m³. Het maximale totale bruto bouwvolume is het bruto bouwvolume van alle bouwvolumes op de kavel. Daarbij horen zowel de hoofdgebouwen als de eventuele losstaande bijgebouwen.</p> <p>Bijkomend mag een oppervlakte van maximum 25 m² gebruikt worden voor niet overdekte constructies, enkel onder de vorm van toegangen tot en opritten naar gebouwen, van parking of van terras. Daarnaast mag steeds één verharde toegang tot de woning, voor niet gemotoriseerd verkeer, van maximaal 1,20 meter breed tussen de straat en de woning of het verblijf worden aangelegd. Deze constructies bevinden steeds op minstens 2,00 meter afstand van de zijdelingse en achterste kavelgrenzen. Verhardingen worden aangelegd op een waterdoorlatende wijze.</p> <p>De niet bebouwde en niet verharde delen van individuele kavels worden als tuin ingericht en in stand gehouden.</p>	<p>Een vaste constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen.</p> <p>Een verplaatsbare constructie is per definitie niet bestemd om ter plaatse te blijven staan. Ze is niet gefundeerd of verankerd in de grond, eventueel met uitzondering van de nutsleidingen. Ze kan verplaatst worden, na loskoppeling van de nutsleidingen.</p> <p>Een kavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond.</p> <p>Per individuele kavel mag maximaal 80 m² worden ingenomen door bouwvolumes. Het gaat daarbij om een grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen. Bijkomend mag ten hoogste 25 m² verhard, maar niet bebouwd worden. Beide getallen zijn maxima. Het is dus bijvoorbeeld toegelaten om 60 m² te bebouwen en 25 m² te verharden, doch niet om 60 m² te bebouwen en 45 m² te verharden.</p> <p>Daarnaast mag steeds één verharde toegang voor niet gemotoriseerd verkeer worden aangelegd tussen de straat en de woning of het verblijf. Deze toegang is maximaal 1,20 meter breed.</p>

<p>Het vellen van hoogstammige bomen op een bebouwde kavel is enkel toegelaten in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ze liggen binnen een straal van 7,00 meter rondom een hoofdzakelijke vergunde woning, losstaande woningbijgebouwen niet meegerekend; • Het vellen is noodzakelijk omwille van acuut gevaar en op beslissing van het college van burgemeester en schepenen of na voorafgaande schriftelijke instemming van het agentschap voor Natuur en Bos. <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten tussen de voorgevel en de voorliggende weg en ten behoeve van het geven van toegang tot de kavel vanaf die weg.</p>	<p>Het vellen van hoogstammige bomen rondom een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is enkel mogelijk als de bomen zich binnen een straal van 7 meter rondom de woning bevinden. Voor het bepalen van de straal mogen losstaande woningbijgebouwen niet in beschouwing worden genomen. Deze mogelijkheid tot het vellen van hoogstammige bomen geldt niet indien het gebouw niet vergund is als woning. Het is tevens toegelaten hoogstammige bomen te vellen omwille van acuut gevaar.</p>
<p>Artikel 1.4: Bepalingen voor vaste bouwvolumes</p> <p>Vaste bouwvolumes bestemd voor wonen kunnen enkel voorkomen onder de vorm van eengezinswoningen.</p> <p>Voor vaste bouwvolumes gelden volgende maximale afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruto bouwvolume: 240 m³. • Hoogte voor losstaande bijgebouwen: 3,00 meter. <p>Alle vormen van dakkapellen en gevelopstanden zijn verboden.</p> <p>Het bruto bouwvolume is het volume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die er in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun bij vinden (bv een aangebouwde garage, veranda of berging). Het bruto bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. Alle geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen ruimtes die een rechtstreekse verbinding hebben met de buitenruimte via een toegang of een venster behoren niet tot de gebruikelijke onderkeldering en moeten dus meegerekend worden in het bruto bouwvolume.</p> <p>Geheel ondergrondse bouwlagen mogen geen woon- of</p>	

<p>leefvertrekken bevatten.</p>	
<p>Artikel 1.5: Bepalingen voor verplaatsbare bouwvolumes</p> <p>Het is toegelaten een grond gewoonlijk te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning of voor verblijven kunnen worden gebruikt. De grondoppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen, wordt verrekend in de maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel van 80 m² volgens artikel 1.3.</p> <p>Voor verplaatsbare constructies gelden volgende maximale afmetingen voor de totaliteit van alle verplaatsbare constructies op een individueel perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruto volume: 240 m³ <p>Het volume dat door verplaatsbare constructies wordt ingenomen, wordt verrekend in het maximale bruto bebouwde volume per kavel van 240 m³ volgens artikel 1.3.</p> <p>Het bouwen van vaste constructies ten behoeve van kleinschalige nutsvoorzieningen die complementair zijn aan verplaatsbare constructies is toegelaten. De grondoppervlakte van deze complementaire vaste constructies wordt verrekend in de maximale bebouwbare grondoppervlakte van 80 m² per individuele kavel.</p>	<p>Verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt zijn bijvoorbeeld woonwagens en caravans.</p> <p>Op basis van artikel 1.5 mag 80 m² ingericht worden voor het plaatsen van verplaatsbare constructies. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een 'platform' waarop de verplaatsbare constructies kunnen worden gezet. Eventueel niet gebruikte oppervlakte van een dergelijk platform wordt niet beschouwd als bijkomende verharding of terras en wordt dus niet meegerekend bij het bepalen van de 25 m² toegelaten verharding voor toegangen, terrassen en/of parking.</p> <p>De grondoppervlakte die wordt gebruikt, aangelegd of ingericht voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies voor bewoning, wordt verrekend in maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel van 80 m². Het volume van de verplaatsbare constructies wordt verrekend in het maximale bruto volume per kavel van 240 m³.</p> <p>Het is mogelijk om op één perceel zowel vaste als verplaatsbare constructies te zetten, zolang de totale oppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen niet meer dan 80 m² bedraagt en het totale volume van gebouwen en verplaatsbare constructies samen niet meer dan 240 m³ bedraagt.</p> <p>Bij de bepaling van het maximaal volume wordt de ruimte tussen het maaiveld en de vloerplaat niet meegerekend.</p> <p>Het aantal woningen of tweede verblijven per kavel is op basis van artikel 1.3 beperkt tot één. Het aantal verplaatsbare constructies voor bewoning of verblijven is niet beperkt in aantal (rekening houdend met de toegelaten maxima per kavel voor de ingenomen grondoppervlakte en het volume). Nochtans wordt per individueel perceel slechts één gezin toegelaten en is het niet mogelijk om verschillende huisnummers op één perceel te krijgen.</p>

<p>Artikel 1.6: Voorkooprecht</p> <p>Op de percelen en constructies gelegen in deze zone is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OCMW Scherpenheuvel-Zichem 2. Gemeente Scherpenheuvel-Zichem 3. Sociale huisvestingsmaatschappij 4. Provincie 	<p>Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt verstaan: sanitaire blokken, afvallokaal, lokaal voor elektriciteit, gas en watermeters.</p> <p>Om te vermijden dat op de percelen constructies worden opgericht om een andere doelgroep aan te trekken is het van belang dat er een sociaal beheer kan opgestart worden binnen het woongebied. Om dit mogelijk te maken wordt een recht van voorkoop toegekend aan een aantal overheidsinstanties.</p>
<p>Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.</p> <p>Artikel 1.7: Bepalingen voor bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen</p> <p>Aan een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die niet aan de verordenende bepalingen voldoet, kunnen verbouwingen worden vergund, in afwijking van de voorschriften, voor zover het bouwvolume van de verbouwde constructie beperkt blijft tot het hoofdzakelijk vergunde bouwvolume.</p> <p>Als een woning of verblijf vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het hoofdzakelijk vergunde bouwvolume, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woning of het verblijf werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk gebruikt of bewoond, waarbij dit kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen; • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging 	<p>Verbouwen binnen het bestaande volume is steeds toegelaten voor alle hoofdzakelijk vergunde constructies, ook andere dan woningen of verblijven.</p> <p>Het voorschrift betreffende het herbouwen van vernielde of beschadigde constructies geldt enkel voor woningen en verblijven.</p>

<p>In beide gevallen geldt als bijkomende voorwaarde voor woningen dat het aantal woonegelegenheden niet mag toenemen.</p> <p>Artikel 1.8: Afsluitingen</p>	
<p>In de zijtuin en achtertuin zijn enkel open afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 2,00 meter.</p> <p>In de voortuin zijn open en gesloten afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 1,00 meter.</p>	<p>Naast de in dit artikel vermelde open en gesloten afsluitingen zijn ook levende hagen toegelaten als afsluiting.</p>

1.2. Artikel 2: Agrarisch gebied

Verordening stedenbouwkundig voorschrift	
Toelichting bij verordenend voorschrift	
<p>Artikel 2.1: Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: agrarisch gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, ...</p>
<p>Artikel 2.2: Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheden, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied</p>	

<p>nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfsetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is toegelaten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen 	
<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. het aanbrengen van windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoering van de uitbating (smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd. 	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat onder meer uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten.</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>

1.3. Artikel 3: Groen karakter (overdruk)

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
<p>Op het grafisch plan is in overdruk een zone met groen karakter aangeduid.</p> <p>In deze overdrukzone gelden de verordenende bepalingen van de grondkleur.</p> <p>Als bijkomende voorwaarde geldt dat minstens 50% van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte moet worden beplant volgens een fijnmazig beplantingsrooster met streekeigen of standplaatsgebonden lage struiken, hoge heesters en hoogstammige bomen.</p>	<p>In de zone met overdruk 'groen karakter' moet een deel van de tuinzone worden ingericht volgens de principes van een landschappelijke buffer.</p>