

## Stedenbouwkundige toelichting - Leming 60, Kessel-Lo

Om geïnteresseerden correct te informeren, werd bij de gemeente navraag gedaan naar de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van dit pand. Onderstaande toelichting werd ons door de gemeente bezorgd en is louter informatief. Wij kunnen zelf geen garanties of zekerheid geven over de vergunbaarheid of haalbaarheid van eventuele werken of functiewijzigingen. Hiervoor dient steeds contact te worden opgenomen met de bevoegde dienst ruimtelijke ordening.

De woning gelegen te Leming 60 bevindt zich in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**. Voor de woning werd destijds geen vergunning afgeleverd. Op basis van de beschikbare informatie wordt vermoed dat de woning dateert van **vóór de invoering van de vergunningsplicht**, waardoor zij mogelijk als **vergund geacht** kan worden beschouwd.

Omdat het gaat om een **zonevreemde woning**, zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden echter beperkt. **Herbouwen en uitbreiden** zijn in principe **niet vergunbaar**. **Verbouwingen binnen het bestaande volume** zijn daarentegen wel mogelijk, mits de nodige vergunningen worden verkregen.

Een **beperkte uitbreiding op de verdieping**, zoals bijvoorbeeld een dakkapel, kan eventueel vergunbaar zijn, op voorwaarde dat de **garage en autostaanplaats achteraan** worden verwijderd. Aangezien het perceel zich in **ruimtelijk kwetsbaar gebied** bevindt, is het bovendien niet de bedoeling om parkeerplaatsen in de tuinzone te voorzien.

Ook **interne verbouwingen en energetische renovaties aan de buitenzijde**, zoals isolatie en afwerking, zijn in principe toegelaten, maar blijven **vergunningsplichtig**. Het plaatsen van ramen zou vermoedelijk eveneens vergunbaar zijn.

Daarnaast mag een eigenaar die **zelf in de woning woont** onder bepaalde voorwaarden ook een **complementaire functie** uitoefenen in een deel van de woning, zoals bijvoorbeeld een bureau of kleinschalige praktijkruimte. Dit deel moet ondergeschikt blijven aan de woonfunctie en mag maximaal **100 m<sup>2</sup>** bedragen. Omdat het hier om een zonevreemde woning gaat, is ook dit **vergunningsplichtig**. Daarbij geldt steeds dat de activiteit geen significante impact mag hebben op de kwaliteit van het kwetsbaar gebied en verenigbaar moet zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Activiteiten met een meer commerciële of recreatieve invulling, waarbij veel bezoekers worden aangetrokken, zijn hier **niet toegelaten**. Dat geldt in het bijzonder voor functies in de tuinzone of zonder voldoende parkeermogelijkheid. Ook het uitbaten van een café of productieactiviteiten is niet vergunbaar. **Bijkomende parkeerplaatsen** mogen niet worden aangelegd, noch in de tuinzone, noch voor de voorgevel.