

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN WOONBOS II

Gemeente Kalmthout

*Vastgesteld*



Titel rapport: Stedenbouwkundige voorschriften  
Datum: 19-06-2023  
Versie: Vastgesteld  
Projectnummer: 211x09658  
Opdrachtgever: Gemeente Kalmthout  
Contactpersoon opdrachtgever: Patrick Reynaerts  
Projectleider BRO: Marc Oosting  
Projectteam BRO: Bram Coenen  
In samenwerking met: Urbis et Terra  
Projectleider Urbis et Terra: Lowie Steenwegen  
Bron kft: Geopunt

Urbis & Terra

Begijnenstraat 2

3290 Diest

T +32 (0)16 77 85 62

E [info@urbis-et-terra.be](mailto:info@urbis-et-terra.be)



BRO Boxtel

Bossheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)



# Inhoudsopgave

<b>1 Artikel 1: Algemene bepalingen</b>	<b>4</b>	<b>Artikel 2.6: Gebied voor dagrecreatie</b>	<b>26</b>
1.1 Gehanteerde begrippen	4	Artikel 2.6.1: Bestemming	26
1.2 Groenbehoud en versterking	6	Artikel 2.6.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	26
1.3 Harmonieregel	7	Artikel 2.6.3: Bepalingen met betrekking tot beheer	26
<b>2 Artikel 2: Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones</b>	<b>8</b>	<b>Artikel 2.7: Openbaar domein</b>	<b>27</b>
<b>Artikel 2.1: Woonbosgebied</b>	<b>9</b>	Artikel 2.7.1: Bestemming	27
Artikel 2.1.1: Bestemming	9	Artikel 2.7.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	27
Artikel 2.1.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing	10	Artikel 2.7.3: Bepalingen met betrekking tot beheer	28
Artikel 2.1.3: Bepalingen met betrekking tot beheer	15	<b>Artikel 2.8: Beboste voor- of achtertuinstrook en lanen (overdruk)</b>	<b>29</b>
<b>Artikel 2.2: Woongebied</b>	<b>16</b>	Artikel 2.8.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	29
Artikel 2.2.1: Bestemming	16	Artikel 2.8.2: Bepalingen met betrekking tot beheer	29
Artikel 2.2.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing	17	<b>Artikel 2.9: Gebied met boskarakter (overdruk)</b>	<b>30</b>
Artikel 2.2.3: Bepalingen met betrekking tot beheer	20	Artikel 2.9.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	30
<b>Artikel 2.3: Parkgebied</b>	<b>21</b>	Artikel 2.9.2: Bepalingen met betrekking tot beheer	30
Artikel 2.3.1: Bestemming	21	<b>Artikel 2.10: Gebied met meergezinsgebouwen (overdruk)</b>	<b>31</b>
Artikel 2.3.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	21	Artikel 2.10.1: Algemene bepalingen	31
<b>Artikel 2.4: Natuurgebied</b>	<b>22</b>	Artikel 2.10.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	31
Artikel 2.4.1: Bestemming	22	<b>Artikel 2.11: Waardevolle gebouwen (overdruk)</b>	<b>32</b>
Artikel 2.4.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	22	Artikel 2.11.1: Waardevolle gebouwen	32
Artikel 2.4.3: Bepalingen met betrekking tot beheer	23	Artikel 2.11.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	32
<b>Artikel 2.5: Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen</b>	<b>24</b>	<b>Artikel 2.12: Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk – indicatieve aanduiding)</b>	<b>33</b>
Artikel 2.5.1: Bestemming	24	Artikel 2.12.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	33
Artikel 2.5.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	24	Artikel 2.12.2: Bepalingen met betrekking tot beheer	33
Artikel 2.5.3: Bepalingen met betrekking tot beheer	25	<b>Artikel 2.13: Leidingstraat (overdruk – indicatieve aanduiding)</b>	<b>34</b>
		Artikel 2.13.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting	34
		<b>Bijlage 1 - Streekeigen beplanting</b>	<b>35</b>

# 1 Artikel 1: Algemene bepalingen

## 1.1 Gehanteerde begrippen

Eengezinswoning:	Gebouw dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van ten hoogste één gezin, onverminderd de mogelijkheden betreffende het zorgwonen en het voorzien van nevenbestemmingen.
Bebouwde oppervlakte:	De som van aan de buitenzijde gemeten oppervlakte van gebouwen en constructies. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van gebouwen, bijgebouwen en constructies. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend: uitkragende terrassen en kroonlijsten zijn deel van de bebouwde oppervlakte.
Bedrijven:	Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Bedrijven kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
Bouwdichtheid	het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, uitgedrukt per hectare.
Bouwhoogte:	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het niveau van het vloerpeil van het gelijkvloers tot aan de bovenkant van de geveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
Bouwlaag:	Een bouwlaag is het gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren. Een bouwlaag is een geheel van ruimten die op hetzelfde vloerniveau gelegen zijn.
Commerciële activiteit:	Het verkopen van niet ter plaatste vervaardigde goederen.
Constructie of gebouw:	Elk bouwwerk dat met de grond verbonden is of er vast op geplaatst is.
Groenareaal:	Geheel van niet-bebouwde en niet-verharde ruimten dat gevormd wordt door al dan niet waardevolle bomen en struiken al dan niet deel van een groter verband.

Meergezinsgebouw:	Gebouw met meer dan één wooneenheid dat bestemd is voor de huisvesting van twee of meer gezinnen.
Nabije omgeving:	Gebied gevormd door een perceelsdeel of een geheel van percelen dat / die het voorwerp is / zijn van een aanvraag stedenbouwkundig attest, een omgevingsvergunningsaanvraag en de percelen, perceelsdelen en het openbaar domein, gelegen in een perimeter van 250 meter langs het openbaar domein van dit perceel, perceelsdeel of geheel van percelen.
Nevenbestemming:	Bestemming van een gedeelte van een gebouw, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van dat gebouw, met een maximale vloeroppervlakte van 40 m2.
Ondergeschikte woning:	Een ondergeschikte woning is een kleinere wooneenheid in een bestaand gebouw. Een ondergeschikte woning blijft steeds deel van het perceel van de hoofdwooning. De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, berust bij dezelfde titularis of titularissen.
Plan:	Het grafisch plan van het plangebied.
Referentiebeeld:	Beeld dat wordt gevormd door de gebouwen die, inzake harmonische samenhang, in een bepaalde omgeving het talrijkst voorkomen, dominant aanwezig zijn en aldus deze omgeving typeren.
Ruimtelijke entiteit:	Een duidelijk omschreven perceel of geheel van percelen waarop de aanwezige bebouwing geheel of hoofdzakelijk een harmonisch geheel vormt en het uitzicht en het karakter van deze omschrijving in belangrijke mate bepaalt.
Verantwoord groenbeheer:	Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.

Verharding:	Bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen op en in de grond die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, grasdals, tegels, grindafwerking, dolomiet, kunstgras en alle andere ingrepen die leiden tot het verdichten van de bodem.
Waterdoorlatende verharding:	De structuuropbouw van waterdoorlatende verhardingen bestaat van boven naar beneden gezien uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de eigenlijke bestrating in een 100% doorlatende draagstructuur; het visueel aspect van de verharde zone benadrukt het groene aspect van de tuinzone</li> <li>• de fundering, inclusief de op de aard van de ondergrond afgestemde drainagemogelijkheden; de fundering garandeert een ongehinderde infiltratie van de hemelwaters.</li> <li>• de opbouw is dermate ontworpen dat een bijkomend riole-ringssysteem niet noodzakelijk is. De verkeersbelasting, de gevraagde waterdoorlaatbaarheid en de toestand van de bestaande ondergrond bepalen samen de opbouw van de totale structuur.</li> </ul>
Wintergroen:	Bomen of heesters die in het winterseizoen hun blad behouden.
Woning:	Woon- of verblijfplaats van een of meerdere personen.
Woonbos / woonbosgebied:	Woongebied met woonboskarakter
Woonboskarakter	Woonboskarakter: Typerende ruimtelijke eigenschap van een gebied die aangeeft dat dit gebied, door het manifest aanwezige groenareaal, op hoofdzakelijk ruime percelen, in zijn geheel de allure heeft van een bos waarin gebouwen, nagenoeg uitsluitend woningen met hun bijgebouwen, met lage bouwdichtheid ingeplant zijn of ingeplant worden.

## 1.2 Groenbehoud en versterking

Onverminderd bepalingen in toepassing van het Bosdecreet, moet het groenareaal dat het woonboskarakter van het plangebied in hoofdzaak bepaalt, in stand gehouden, hersteld en verder ontwikkeld worden, om het woonboskarakter van het plangebied te vrijwaren.

Ontbossing en het rooien van bomen en struiken is uitsluitend toegelaten wanneer dit strikt noodzakelijk is voor het oprichten van gebouwen en andere constructies en voorzieningen en voor de aanleg van strikt noodzakelijke toegangswegen tot deze gebouwen en andere constructies en voorzieningen, met uitzondering van:

- de aanleg en inrichting van terrassen, gazons, speelruimten en/of parkeerruimten, aansluitend bij of in de onmiddellijke nabijheid van een bestaande of nieuw op te richten woning of gemeenschapsvoorziening, voor een gezamenlijke maximale oppervlakte van:
  - 10% van de perceelsoppervlakte voor percelen met een oppervlakte van minder dan 2.500m<sup>2</sup>;
  - 250m<sup>2</sup> per vergunde wooneenheid voor percelen met een oppervlakte van meer dan 2.500m<sup>2</sup>.
- het rooien van bomen waarvan moet worden aangenomen dat ze, gezien de plaats waar ze staan en de staat waarin ze verkeren, de veiligheid in het gedrang brengen.

Het rooien van bomen en struiken kan uitzonderlijk toegestaan worden wanneer dit door een kwantitatieve en kwalitatieve compensatie niet leidt tot ontbossing en dit niet leidt tot een negatieve impact op de biodiversiteit en het landschap. Nieuwe gebouwen en andere constructies en voorzieningen moeten ingeplant worden in functie van maximale vrijwaring van het aanwezige groenareaal.

Onverminderd bepalingen in toepassing van het Bosdecreet is heraanplant steeds verplicht bij ontbossing en bij het vellen van bomen. De heraanplant is afhankelijk van de mogelijkheden die het perceel biedt en het al aanwezige groenareaal. Bij heraanplantingen mogen enkel streekeigen soorten zoals opgenomen in de lijst in bijlage gebruikt worden.

Elke aanvraag met betrekking tot een omgevingsvergunning moet een beplantingsplan bevatten dat minimaal de volgende aanduidingen weergeeft :

- de bestaande toestand, met gedetailleerde aanduiding van het bestaande groenareaal (boomsoort, stamomtrek op 1 meter hoogte, beschrijving van de ondergroei)
- de gewenste toestand, met aanduiding van:
  - de te vellen bomen
  - de heraanplant van bomen en struiken: boomsoort, stamomtrek op 1 meter hoogte, beschrijving van de ondergroei.

Het vernietigen van bomen op een andere wijze dan vellen, zoals bijvoorbeeld door onzorgvuldig snoeien, het uitvoeren van bronbemaling zonder bijkomende beschermingsmaatregelen of andere initiatieven wordt gelijkgesteld met het vellen van bomen.

De ondergroei van het bos mag niet aangetast worden. In geen geval mag de bodem gedraineerd worden, mag het reliëf zonder vergunning gewijzigd worden of mag de ondergroei vervangen worden door andere gewassen.

### 1.3 Harmonieregel

Elke aanvraag met betrekking tot een omgevingsvergunning of een stedenbouwkundig attest kan slechts verleend worden wanneer de stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd worden in harmonie met de omgeving. In harmonie met de omgeving wordt in dit plan opgevat als een stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen contextueel aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Contextualiteit heeft een eigen tijd- en ruimte dimensie. Dit houdt onder meer in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. Het oprichten of verbouwen van gebouwen die de harmonie in de nabije omgeving verstoren, is verboden.

Aanvragen voor omgevingsvergunningen of stedenbouwkundige attesten met betrekking tot het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of het regulariseren van hoofdgebouwen worden beoordeeld in functie van hun samenhang met het referentiebeeld van de nabije omgeving. Deze beoordeling wordt uitgevoerd op basis van de hoofdkenmerken van de voorgestelde bebouwing, namelijk het bouwvolume, de positie, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, het materiaalgebruik, de dakvorm en de in- en uitsprongen. De voorgestelde bebouwing wordt daarbij

steeds als geheel bekeken, met abstractie van de individuele kenmerken, waarbij wordt beoordeeld:

- of de ruimtelijke draagkracht van de nabije omgeving niet wordt overschreden;
- of de voorgestelde bebouwing op kwaliteitsvolle wijze rekening houdt met het referentiebeeld van de nabije omgeving, zodat de harmonie in de nabije omgeving niet wordt verstoord.

De informatie noodzakelijk voor deze beoordeling moet deel zijn van de verklarende nota die bij de aanvraag gevoegd wordt.

Bij het oprichten, verbouwen en uitbreiding van bestaande, niet-vrijstaande woningen en andere gebouwen moeten de gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de materiaalkeuze, de uitsprongen en insprongen, in harmonie zijn met de aanpalende bebouwing.

## 2 Artikel 2: Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones van het plangebied. Elk bestemming heeft een herkenbare bladschikking (te zien in onderstaand voorbeeld), ingedeeld in twee kolommen. Kolom één bevat een inhoudelijke toelichting, kolom twee bevat de juridische verordende bepalingen, deze teksten zijn afgedrukt tegen een grijze achtergrond. Voorbeeld:

<b>Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordering</b>	<b>Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften</b>
Kolom 1: Informatie, verantwoording en duiding	Kolom 2: Juridische afdwingbare bepalingen

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

### § 2.1.1: Bestemming

Dit gebied is aangeduid om het kenmerkend en waardevol beeld van residentieel wonen in een bosomgeving te behouden. Het bestaande groenareaal moet behouden en versterkt worden. Het beplantingsplan dat bij de vergunningsaanvraag gevoegd wordt, wordt beoordeeld op basis van het behoud van het versterken van het kenmerkende landschapsbeeld en de natuurwaarden. Ook gemeenschapsvoorzieningen en openbare dienstverlening zijn toegestaan.

Een beperkt aantal functies kan als nevenbestemming toegestaan worden op voorwaarde dat de kernwaarden van het woonbos niet bedreigd worden. Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Het betreft onder meer kantoren zonder loketfunctie die geïntegreerd zijn in een woning, in omvang en werking beperkte verblijfsrecreatie. Commerciële functies zijn niet toegestaan. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met een commerciële functie kunnen behouden blijven. Het opnemen van een commerciële functie in een bestaand gebouw na verbouwing, uitbreiding of herbouw is niet toegestaan. Nevenbestemmingen mogen geen hinder veroorzaken voor de hoofdbestemming. Voorbeelden van hinder zijn licht-, geur- of lawaaihinder al dan niet veroorzaakt door een sterke toename van de mobiliteit.

De voorwaarden voor het toestaan van meergezinsgebouwen zijn opgenomen in Art 2.1.2. Dit houdt in dat nieuwe meergezinswoningen enkel toegestaan zijn in de onmiddellijke omgeving van het Heidestatieplein zoals in overdruk aangeduid op het plan (woonbosgebied) en in de Heidestatiestraat (woongebied).

In dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg, nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

### Artikel 2.1: Woonbosgebied

#### Artikel 2.1.1: Bestemming

Dit gebied is bestemd voor residentieel wonen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare dienstverlening met behoud en versterking van het aanwezige groenareaal.

Nevenbestemmingen zoals kantoorfuncties, dienstverlening en verblijfsrecreatie zijn toegelaten wanneer zij ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming en geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving.

Co-housen is een woonvorm waarin huishoudens in privé vertrekken samen wonen in één gebouw en een aantal ruimten, bergingen en tuin delen. Deze woonvorm kan toegelaten worden wanneer het gebouw daarvoor geschikt is en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat.

Commerciële activiteiten zijn niet toegestaan.

Meergezinsgebouwen kunnen uitzonderlijk toegestaan worden.

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

Bij de herinrichting van het openbaar domein is het mogelijk dat een nieuw, breder wegprofiel niet gerealiseerd kan worden binnen de bestaande rooilijn. In voorkomend geval kunnen delen van percelen die grenzen aan de rooilijn in functie van openbaar nut bij het openbaar domein worden ingelijfd.

Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.

### § 2.1.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing

#### 2.1.2.1 Aard van de bebouwing

De bestaande niet-ervallen verkavelingen in het gebied worden niet opgeheven. De verkavelingsvoorschriften blijven in casu van kracht. Voor zover ze niet met deze verkavelingsvoorschriften in overeenstemming zijn, zijn de voorschriften van dit artikel in casu zonder voorwerp. Bij een aanvraag tot verkavelingswijziging zijn de bepalingen van dit RUP van toepassing.

Het woonbos wordt bepaald door de beboste omgeving met ruime percelen waarop grote woningen in vrijstaande bebouwing opgetrokken zijn. Dit beeld is kenmerkend en waardevol en moet behouden blijven. Halfopen of gesloten bebouwing kan enkel uitzonderlijk toegestaan worden. Wanneer het gebouw met de wachtgevel een perceelsbreedte heeft die toelaat dat daar later een vrijstaande woning opgericht kan worden, kan er geopteerd worden om niet tegen de wachtgevel te bouwen. Om het groene en beboste karakter van het woonbos te behouden moet de bebouwing op het perceel beperkt worden.

- De bebouwing op percelen met een oppervlakte van minder dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt beperkt tot max. 250m<sup>2</sup>.
- De bebouwing op percelen met een oppervlakte tussen 2.500 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup> wordt beperkt tot max. 250m<sup>2</sup> per woongebouw dat vergund wordt.
- De bebouwing op percelen ruimer dan 5.000 m<sup>2</sup> wordt beperkt tot 250m<sup>2</sup> per vergundbare wooneenheid.

Deze cijfers hebben betrekking op de bebouwde oppervlakte. Deze bebouwing omvat alle gebouwen en constructies die gelijkgesteld worden met gebouwen. Ondergeschikte woningen vormen een wooneenheid in een woongebouw.

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

In functie van openbaar nut kunnen delen van percelen grenzend aan de bestemmingszone openbaar domein ingelijfd worden bij het aanpalende openbaar domein.

### Artikel 2.1.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing

#### 2.1.2.1 Aard van de bebouwing

Enkel vrijstaande bebouwing is toegestaan. Gesloten of halfopen bebouwing kan enkel toegestaan worden tegen een wachtgevel van een bestaand vergund of vergund geacht hoofdgebouw op een aanpalend perceel. De bebouwing wordt beperkt in functie van de perceelsoppervlakte:

- percelen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte.
- percelen tussen 2.500 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup> maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte per woongebouw.
- percelen ruimer dan 5.000 m<sup>2</sup>: maximaal 250m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte per vergunde wooneenheid.

Deze max. bebouwingsgraad omvat alle gebouwen en constructies die gelijkgesteld worden met gebouwen. Dit maximum aan bebouwing is geen automatisch verworven recht. Het toegestane maximum kan steeds beperkt worden omwille van de goede ruimtelijke ordening, het behoud van bomen, de inplanting van gebouwen, perceelseigen kenmerken, ...

Bestaande vergunde of vergund geachte, niet-vrijstaande bebouwing kan behouden worden en kan in aanmerking komen voor verbouwing, herbouw en uitbreiding.

De bestaande niet-ervallen verkavelingen in deze zone worden niet opgeheven. De verkavelingsvoorschriften blijven van kracht.

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

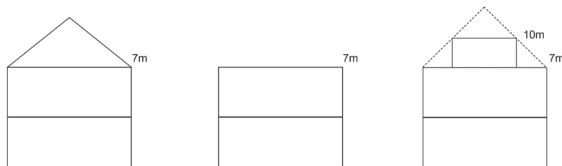
### 2.1.2.2 Inplanting hoofdgebouwen

Het woonbos wordt bepaald door de diepe inplanting van de woningen. Hierdoor worden de ruime groene voortuinen behouden. De woningen worden ingeplant op minimum 5 meter van de zijperceelsgrens. Uitzonderlijk, op basis van gebiedsspecieke afwegingen, kan deze breedte beperkt worden tot 3 meter .

### 2.1.2.3 Morfologie hoofdgebouwen

De bouwhoogte is beperkt tot twee bouwlagen met een hellend dak. Dakvolumes worden gevat in het volume van het hellend dak. Dakvolumes met platte daken kunnen enkel toegestaan worden wanneer dit dakvolume gevat wordt binnen het volume van een hellend dak en als een ondergeschikt volume herkenbaar is. Een afwijkende morfologie verwijst immers naar de typologie van appartementen. Deze is niet gebiedseigen in het woonbos. De maximale kroonlijsthoogte voor hoofdgebouwen is beperkt tot 7 meter.

Onverminderd de toepassing van vorige bepalingen is de maximale hoogte van dakvolumes van een dakopbouw met een plat dak beperkt tot 10 meter, waarbij het dakvolume steeds binnen het maximale volume van een gebouw met een hellend dak moet worden voorzien (setback). Hieronder de mogelijke principes van volumeopbouw.



Om het open en groen karakter van het woonbos te behouden mag nooit meer dan 2/3 van de perceelsbreedte bebouwd worden.

De dakvorm van vrijstaande gebouwen is vrij voor zover deze mits de bepalingen van de harmonieregel in de omgeving geïntegreerd kan worden.

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

### 2.1.2.2 Inplanting hoofdgebouwen

De naar de straat gerichte gevel wordt ingeplant in harmonie met de bouwlijn van de bestaande woningen op de aanpalende percelen.

Vrijstaande zijgevels worden ingeplant op:

- minimum 5 meter van de perceelsgrens
- deze breedte kan uitzonderlijk beperkt worden tot minimum 3 meter

### 2.1.2.3 Morfologie hoofdgebouwen

De bouwhoogte is beperkt tot maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping.

- Het bouwvolume is beperkt tot twee bouwlagen met hellend dak.
- De kroonlijsthoogte van hoofdgebouwen is beperkt tot max. 7 meter
- Alle dakvormen moeten gevat worden in het max. volume van een hellend dak.
- De max. hoogte van dakvolumes van een dakopbouw met een plat dak is steeds beperkt tot 10 meter.

De bouwbreedte van hoofdgebouwen is beperkt tot max. 2/3 van de perceelsbreedte, gemeeten op de voorgevelbouwlijn.

De bouwdiepte van hoofdgebouwen is beperkt tot maximum 17 meter voor percelen met een diepte van minder dan 50 meter, gemeten vanaf de voorgevel en maximum 20 meter voor percelen met een diepte van 50 meter en meer, gemeten vanaf de voorgevel.

De dakvorm van vrijstaande gebouwen is vrij.

De dakvorm van woningen in gesloten of halfopen bebouwing wordt bepaald door de harmonieregel.

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

### 2.1.2.4. Bijgebouwen

De omvang van bijgebouwen wordt beperkt. Een te sterke bebouwing doet afbreuk aan het karakter van het woonbos. De bebouwing wordt beperkt in functie van de omvang van het perceel.

### 2.1.2.5 Bebouwingsdichtheid

De bouwdichtheid wordt bepaald door de omgeving. De dichtheid is sterk verschillend in functie van het deelgebied waarin de percelen gelegen zijn. Er wordt gestreefd naar een bebouwingsdichtheid van maximum vijf woningen per hectare voor het plangebied in zijn geheel en het respecteren van de bestaande woondichtheid per deelgebied.

- De woondichtheid van het deelgebied Tuinwijk bedraagt ca. 8 woningen per ha.;
- De woondichtheid van het deelgebied Max Temmermanlaan-Canadezenlaan bedraagt ca. 3 woningen per ha.;
- De woondichtheid van het deelgebied Canadezenlaan - Kapellensteenweg bedraagt ca. 8 woningen per ha.;
- De woondichtheid van het deelgebied Kapellensteenweg – van Dammedreef bedraagt ca. 1 woning per ha.;
- De woondichtheid van het deelgebied Dennendael bedraagt ca. 4 woningen per ha.;
- De woondichtheid van het deelgebied Beauvoislaan bedraagt ca. 1 woning per ha.

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

### 2.1.2.4. Bijgebouwen

Bouwhoogte:

- Maximaal één bouwlaag met plat of schuin dak.

Inplanting:

- Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens
- Bijgebouwen op de perceelsgrens kunnen enkel toegestaan worden wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt:
  - Inplanting op minstens 10 meter achter de achtergevel van een hoofdgebouw.
  - Schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel, waaruit blijkt dat de eigenaar kennis heeft genomen van het plan van de aanvrager en dat de eigenaar akkoord is dat wanneer hij of zijn rechtsopvolgers een bijgebouw willen oprichten, dit bijgebouw op dezelfde bouwlijn op de perceelsgrens ingeplant moet worden en de morfologie van het bijgebouw gerespecteerd moet worden.

Oppervlakte:

- Bijgebouwen kunnen slechts opgetrokken worden wanneer de totale bebouwde oppervlakte beperkt blijft zoals aangeduid in Art. 2.1.2.1

### 2.1.2.5 Bebouwingsdichtheid

Bijkomende bebouwing kan enkel toegelaten worden wanneer elk van de volgende voorwaarden nageleefd wordt:

- De bijkomende bebouwing respecteert de bebouwingsdichtheid in de nabije omgeving.
- De woondichtheid voor hoofdgebouwen wordt berekend op basis van de gemiddelde breedte van de percelen langs de rooilijn in de nabije omgeving
- De bijkomende bebouwing past in de gewenste ruimtelijke structuur van de omgeving.
- De bijkomende bebouwing wordt op een harmonische wijze ingepast in de het woonbos en de omgeving.
- De bijkomende bebouwing houdt maximaal rekening met de instandhouding van de aanwezige bomen en beplantingen.

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

De bouwdichtheid van het woonbos mag niet sterk toenemen. De ruimte voor bijkomende bebouwing wordt beperkt en bepaald door de bestaande gemiddelde breedte van de percelen langs de wegen waarin het project gesitueerd is. Wanneer projecten betrekking hebben op een toename van het aantal woningen wordt de bestaande bebouwingsdichtheid in de nabije omgeving vastgesteld. Deze dichtheid wordt beoordeeld op basis van de breedte van de percelen langs de straat waarin het perceel gesitueerd is. Op basis van de bestaande breedte van de percelen in het straat kan bepaald worden of en in welke mate er ruimte is voor bijkomende woongebouwen. Op basis van dit onderzoek wordt de minimum breedte van percelen aangeduid. Deze analyse garandeert dat het bestaande bebouwingspatroon van de nabije omgeving gerespecteerd wordt. De gewenste inplanting van de bijkomende hoofdgebouwen wordt bepaald op basis van de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur en de bestaande natuurwaarden.

### 2.1.2.6 Nieuwe verkavelingen

Nieuwe verkavelingen zijn evenwel niet toegestaan. Dit houdt in dat bijkomende bebouwing enkel mogelijk is met behoud van de bestaande percelen die feitelijk één geheel vormen waarop de bijkomende woning wordt ingeplant. Het samenvoegen van percelen kan toegestaan worden.

### 2.1.2.7 Meergezinsgebouwen

In woningen kan een ondergeschikte wooneenheid gecreëerd worden indien elk van de genoemde voorwaarden nageleefd wordt. Nieuwe meergezinsgebouwen kunnen enkel toegestaan worden in de omgeving van de Heidestatiestraat en het Heidestatieplein. Deze omgeving is met een overdruk aangeduid op plan. Dit houdt in dat er geen nieuwe meergezinswoningen opgetrokken kunnen worden in de deelgebieden Tuinwijk, Max Temmermanlaan - Canadezenlaan, Kapellensteenweg - Van Dammedreef, Dennendael en Beauvoislaan. In de onmiddellijke omgeving van het Heidestatieplein kunnen meergezinswoningen enkel opgetrokken worden binnen de overdruk zoals aangeduid op het plan.

De gemeenschappelijke delen (onverdeeldheid) komen in aanmerking voor verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar en bezwaring met een recht van erfpacht of opstal. De gemeenschappelijke delen kunnen toegepast worden op één perceel of op verschillende percelen die feitelijk één geheel vormen waarop de woning zich bevindt.

De minimale vloeroppervlakte heeft betrekking op de woonoppervlakte, gemeenschappelijke delen zijn uitgesloten van deze oppervlakte.

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

### 2.1.2.6 Nieuwe verkavelingen

Verkavelingen met of zonder de aanleg van nieuwe wegen zijn niet toegestaan. Het samenvoegen van percelen kan toegestaan worden.

### 2.1.2.7 Meergezinsgebouwen

Meergezinswoningen kunnen enkel toegestaan worden in de overdruk die op plan is aangeduid. Behoorlijk vergunde meergezinswoningen die buiten deze overdruk gesitueerd zijn, kunnen verbouwd en vernieuwbouwd worden.

Bijkomend aan deze locaties kan een ondergeschikte woning in een woongebouw toegestaan worden mits elk van de volgende bepalingen gerespecteerd wordt:

- Het casco van de woning, het perceel met inbegrip van alle aanwezige bijgebouwen, aanhorigheden en voorzieningen, moeten samen één onverdeeld geheel blijven.
- De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden.
- Er wordt geen afzonderlijke woongelegenheid voorzien in het dakvolume.
- Er wordt geen vrijstaand bijgebouw gevormd tot woongelegenheid.
- Er worden geen werken en handelingen voorzien of uitgevoerd die de feitelijke opdeling tot stand brengen van het perceel of de feitelijk één geheel vormende percelen waarop de woning zich bevindt, zoals het afsluiten van tuindelen door middel van schuttingen, draadafsluiting, scheidingsmuren of andere, de aanleg van afzonderlijke opritten,...

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

Omwille van ruimtegebruik, energie-efficiëntie en levenslang wonen is het mogelijk dat gebundeld wonen (twee woningen in één volume onder één dak) ruimtelijk verantwoord is. Een sterke toename aan bijkomende woningen in halfopen bebouwing wordt beperkt door het niet toestaan van deze opdeling voor recent gebouwde woningen en door verkavelen niet langer toe te staan.

### 2.1.2.8 Overige werken en handelingen

Voorzieningen van openbaar nut waaronder elektriciteitscabines, verdeelkasten, afvalcontainers en dergelijke kunnen in de gehele bestemmingszone aangebracht worden. Deze nutsvoorzieningen moeten ruimtelijk en vormelijk zoveel mogelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

Omgevingsvergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat de impact op het waterbeheer beperkt en aanvaardbaar is. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend zijn om het water in de grond te laten infiltreren. De plaatselijke situatie (overwegend zandbodem) laat toe om water in de bodem te infiltreren. Onverminderd de wettelijke bepalingen moet het volume van een infiltratie- of buffervoorziening minimaal 33 l/m<sup>2</sup> aangesloten (dak)oppervlakte bedragen. De juiste capaciteit wordt vastgesteld met het toepassen van de watertoets.

Het plaatsen van verlichting langs wegen en paden en gebouwen is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Verlichtingsarmaturen zijn sober van vorm en voorzien van een neerwaartse lichtstraling.
- Verlichtingsarmaturen zijn gericht op het beperken van lichtvervuiling. Lichtvervuiling is de verhoogde helderheid van de nachtelijke omgeving door gebruik van kunstlicht. Lichthinder is de overlast die mensen en dieren hiervan ondervinden.. Het overvloedig verlichten van allerhande plaatsen kan ecologische schade veroorzaken.
- Er wordt gewerkt met lage-energieverlichting.
- Er wordt gewerkt met een regelbare installatie in functie van het gebruik.

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

- De werken en handelingen doen op geen enkele wijze afbreuk aan het woonboskarakter van het gebied.

### 2.1.2.8 Overige werken en handelingen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten mits deze in overeenstemming zijn met de geldende regelgeving.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, ... is verboden.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Het plaatsen van gesloten afsluitingen is niet toegestaan. Gesloten afsluitingen doen afbreuk aan de beeld- en belevingskwaliteit van het woonbos. Gesloten afsluitingen van welk materiaal ook zijn gebiedsvreemd en zijn daarom niet toegestaan.</p> <p>Wanneer afsluitingen geplaatst worden, is het wenselijk dat er voldoende aandacht besteed wordt aan de migratiebehoeften van kleinwild (hazen, konijnen, egels,...). Dit houdt in dat de afsluiting niet (overall) tot aan het maaiveld geplaatst wordt of dat er op regelmatige afstand ruimte is voor de passage van kleinwild.</p> <p>Wanneer afsluitingen in een beboste omgeving geplaatst worden, is het wenselijk dat er voldoende aandacht besteed wordt aan de migratiebehoeften van reëen. Dit houdt in dat de afsluiting niet (overall) hoog opgetrokken wordt of dat de afsluiting op regelmatige afstand ruimte verlaagd is uitgevoerd om de migratie van reëen te bevorderen. De hoogte van deze passages wordt bij voorkeur beperkt tot max. 1,40m.</p>	<p>Het plaatsen van gesloten afsluitingen in welk materiaal ook (hout, beton, steen, kunststof, bamboe,...) is niet toegestaan.</p>
<p><b>§ 2.1.3: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Het beheer van het woonbos moet gericht zijn op een hoge beeld- en belevingswaarde.</p> <p>De aanplantingen moeten uitgevoerd worden in streekeigen soorten.</p>	<p><b>Artikel 2.1.3: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Het beheer wordt gericht op een hoge beeld- en belevingswaarde.</p>

## Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening

### § 2.2.1: Bestemming

Dit woongebied is bestemd voor de volgende activiteiten:

- Wonen : hier wordt de zuivere woonfunctie bedoeld.
- Handel : het verkopen van niet ter plaatse vervaardigde goederen.
- Dienstverlening : bedoeld worden inrichtingen en activiteiten die omwille van hun specifieke functie en hun frequente relaties tot het publiek noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie, zoals bv. kantoorgebouwen, horeca- bedrijven en dergelijke. Voor kantoorgebouwen moet bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name terdege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bank-agentschap of een verzekeringsagentschap bijvoorbeeld dienen de woonfunctie. Een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een administratief gebouw, kan de woonfunctie daarentegen zeer nadelig beïnvloeden.
- Ambacht en kleinbedrijf : Warme bakkerijen en beenhouwerijen kunnen over het algemeen worden beschouwd als ambachtelijk bedrijf of als kleinbedrijf. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerk-gesteld wordt , alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving. Als kleinbedrijf kan bijvoorbeeld worden beschouwd een kleinschalige drukkerij. De vraag naar de aard van de onderneming stelt zich niet enkel bij zijn eerste inplanting, maar kan zich ook stellen naar aanleiding van de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitbreiding ervan. Een uitbreiding van een kleinbedrijf kan er toe leiden dat deze niet langer als een kleinbedrijf kan worden beschouwd, zodat de uitbreiding binnen het woongebied niet toelaatbaar is. Ambacht en kleinbedrijf kunnen worden toegelaten in het woongebied voor zover ze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezon-derd en voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving

## Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften

### Artikel 2.2: Woongebied

#### Artikel 2.2.1: Bestemming

Het centrum van Heide is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen en voor toeristische voorzieningen.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**§ 2.2.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing**

De bestaande niet-ervallen verkavelingen in het gebied worden niet opgeheven. De verkavelingsvoorschriften blijven in casu van kracht. Voor zover ze niet met deze verkavelingsvoorschriften in overeenstemming zijn, zijn de voorschriften van dit artikel in casu zonder voorwerp. Bij een aanvraag tot verkavelingswijziging zijn de bepalingen van dit RUP van toepassing.

**2.2.2.1 Inplanting hoofdgebouwen**

**2.2.2.2 Morfologie hoofdgebouwen**

Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd (maximum 20 % van de dakoppervlakte) wanneer er een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd. Bij schuine dakvormen is de voornaamste noklijn evenwijdig met de bouwlijn. Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de bouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Wanneer er gebouwd wordt tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de toegelaten morfologie, moet er harmonisch worden aangesloten. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden als het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn. Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 2.2.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing**

Open, halfopen en gesloten bebouwing kan toegestaan worden.

Bestaande vergunde of vergund geachte, niet-vrijstaande bebouwing kan behouden worden en kan in aanmerking komen voor verbouwing, herbouw en uitbreiding.

De bestaande niet-ervallen verkavelingen in deze zone worden niet opgeheven. De verkavelingsvoorschriften blijven van kracht.

**2.2.2.1 Inplanting hoofdgebouwen**

De naar de straat gerichte gevel wordt ingeplant in harmonie met de bouwlijn van de bestaande woningen op de aanpalende percelen.

Vrijstaande zijgevels worden ingeplant op minimum 3 meter van de perceelsgrens.

**2.2.2.2 Morfologie hoofdgebouwen**

De bouwhoogte is beperkt tot maximaal drie bouwlagen en een zadeldak met een helling van min 35° en max. 45°.

De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 9 meter.

De bouwdiepte van hoofdgebouwen is beperkt tot maximum 12 meter gemeten vanaf de voorgevel. Aanbouwen op het gelijkvloers kunnen tot een bouwdiepte van 17 meter toegestaan worden. Achtergevels moeten op een harmonische wijze aansluiten op bestaande achtergevels.

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

De centrumfunctie van de Heidestatiestraat staat toe dat de bouwdichtheid kan toenemen.  
Dit houdt in dat gebouwen met verschillende woningen toegestaan kunnen worden.

**2.2.2.3. Bijgebouwen**

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Vormgeving en architectuur

- Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, moet er een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping gerealiseerd worden.
- Het voorzien van een garage of een toegang tot garages in de voorgevel is slechts toegelaten wanneer de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en enkel wanneer de perceelsbreedte 10 meter of meer bedraagt.
- Uitsprongen uit de voorgevel
  - De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.
  - De uitsprong is beperkt tot max. 0,50m op min. 2,50 m boven het niveau van het voetpad en op min. 1,50m afstand van de zijgevel.
  - Luifels zijn toegelaten met een maximumuitsprong van 2m op minimum 2,50 m boven het niveau van het voetpad.
- Uitsprongen uit de achtergevel
  - De maximumuitsprong is beperkt tot 1 meter uit het gevelvlak van de hoofdgebouwen en moet tenminste 2 meter van de perceelsgrens verwijderd zijn.

**2.2.2.3. Bijgebouwen**

- Bouwhoogte:
  - Maximaal één bouwlaag met plat of schuin dak.
- Inplanting:
  - Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens
  - Bijgebouwen op de perceelsgrens kunnen enkel toegestaan worden wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt:
    - Inplanting op minstens 10 meter achter de achtergevel van een hoofdgebouw.
    - Schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel, waaruit blijkt dat de eigenaar kennis heeft genomen van het plan van de aanvrager en dat de eigenaar akkoord is dat wanneer hij of zijn rechtsopvolgers een bijgebouw willen oprichten, dit bijgebouw op dezelfde bouwlijn op de perceelsgrens ingeplant moet worden en de morfologie van het bijgebouw gerespecteerd moet worden.

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**2.2.2.4 Meergezinsgebouwen**

Meergezinswoningen kunnen toegestaan worden in de volledige bestemmingszone.

**2.2.2.5 Publiciteit en terrassen**

**2.2.2.6 Overige werken en handelingen**

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Oppervlakte:

- Bijgebouwen kunnen slechts opgetrokken worden wanneer de totale bebouwde oppervlakte beperkt blijft.

**2.2.2.4 Meergezinsgebouwen**

Meergezinswoningen kunnen toegestaan worden in de volledige bestemmingszone.

**2.2.2.5 Publiciteit en terrassen**

- Reclame
  - De plaatsing van reclame- en naampanelen voor winkels en bedrijvigheden op de gevels vereist steeds een omgevingsvergunning.
- Terrassen
  - Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.
  - Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m<sup>2</sup>.
  - Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m.

**2.2.2.6 Overige werken en handelingen**

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, mits deze in overeenstemming zijn met de geldende regelgeving.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, ... is verboden.

Alle werken moeten gericht zijn op het maximaal beperken van een negatieve impact op het waterbeleid.

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**§ 2.2.3: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Het beheer van moet gericht zijn op een hoge beeld- en belevingswaarde. De aanplantingen moeten uitgevoerd worden in streekeigen soorten.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 2.2.3: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Het beheer wordt gericht op een hoge beeld- en belevingswaarde.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.3.1: Bestemming</b></p> <p>Het parkgebied is een groene ruimte met een maatschappelijke en recreatieve functie. In het park zijn waterbuffering en waterinfiltratie, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu belangrijke functies.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen'.</p>	<p><b>Artikel 2.3: Parkgebied</b></p> <p><b>Artikel 2.3.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het landschap.</p>
<p><b>§ 2.3.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In deze gebieden is het beleid gericht op het behouden en versterken van de natuurwaarden en de bossen. Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied is een randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen.</p> <p>Bestaande vergunde gebouwen kunnen behouden blijven en verbouwd of herbouwd worden conform de bepalingen van de VCRO met betrekking tot zonevrije woningen in parkgebied.</p> <p>Gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op de als natuur beheerde gebieden zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal,...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar en de betrokken oppervlakte die beheerd moet worden aanzienlijk is.</p>	<p><b>Artikel 2.3.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur- en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Bestaande behoorlijk vergunde gebouwen kunnen verbouwd worden, herbouwd worden en beperkt uitbreiden. De bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevrije woningen in parkgebied zijn van toepassing.</p> <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"> <li>• Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>• Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>• De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van maatregelen die uitgevoerd worden in het kader van een geïntegreerd waterbeheer.</li> <li>• Strikt noodzakelijke toegangen tot de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, met uitsluiting van parkeerplaatsen of enige andere verharding.</li> <li>• De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud.</li> </ul>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.4.1: Bestemming</b></p> <p>Deze gebieden worden bepaald door de hoge ecologische waarden. Het is noodzakelijk dat deze beschermd worden.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘reservaat en natuur.’</p>	<p><b>Artikel 2.4: Natuurgebied</b></p> <p><b>Artikel 2.4.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapswaarden.</p> <p>Binnen deze gebieden zijn waterbuffering en waterinfiltratie en recreatief medegebruik nevenfuncties. Deze functies kunnen enkel toegestaan worden wanneer de hoofdfunctie niet gehypothekerd wordt.</p>
<p><b>§ 2.4.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal,...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten,...</p>	<p><b>Artikel 2.4.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het oprichten, verbouwen of herbouwen van gebouwen voor het beheer van de natuur en het onthaal van bezoekers.</li> <li>• Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor 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;</li> <li>• Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;</li> <li>• Het verbouwen van behoorlijk vergunde gebouwen.</li> </ul>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken,...</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>Bestaande behoorlijk vergunde gebouwen kunnen verbouwd worden. Uitbreiden of herbouwen is niet mogelijk.</p>	
<p><b>§ 2.4.3: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Om de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken is het noodzakelijk dat het gebied duurzaam beheerd wordt. Daarbij wordt er rekening gehouden met de drie functies van een natuurgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De ecologische functie: behoud van biodiversiteit, verbetering van milieukwaliteit of landschaps-ecologische integratie.</li> <li>• De economische functie: het optimaal benutten van ecosysteemdiensten, de zogenaamde natuurvoordelen, zoals de duurzame levering van goederen en diensten, het in evenwicht brengen van kosten en baten.</li> <li>• De sociale functie: andere dan ecologische en economische waarden, zoals erfgoedwaarden, belevings- en recreatieve waarde, landschappelijke waarden, de rol van het terrein voor het wetenschappelijk onderzoek.</li> </ul> <p>Het natuurbeheerplan vormt de basis voor het beheer van elk terrein, rekening houdend met de toekomstvisie van de eigenaar. Een goedgekeurd natuurbeheerplan houdt alle vergunningen, machtigingen en ontheffingen in kader van het Natuur- en Bosdecreet in die nodig zijn om de geplande werken uit te voeren.</p>	<p><b>Artikel 2.4.3: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Het beheer van het bospark moet uitgevoerd worden door één gebiedsbeheerder welke alle aspecten van een goed natuurbeheer deskundig kan uitvoeren.</p> <p>Het beheer moet uitgevoerd in toepassing van de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.5.1: Bestemming</b></p> <p>Dit gebied wordt als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen bevestigd.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.’</p>	<p><b>Artikel 2.5: Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen</b></p> <p><b>Artikel 2.5.1: Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor het behoud en de vestiging van gemeenschapsvoorzieningen met het oprichten van gebouwen en constructies en de aanleg van noodzakelijke voorzieningen.</p>
<p><b>§ 2.5.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De bestaande oppervlakte die wordt ingenomen door de aanwezige vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en andere voorzieningen geldt als een maximum.</p> <p>De bebouwing kan vrij worden ingeplant, met in acht name van een verantwoorde en logische inrichting van het gebied in zijn geheel.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Maatregelen die uitgevoerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in het kader van een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</li> <li>• voor de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;</li> <li>• voor het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van het risico van verdroging, kunnen steeds toegestaan worden.</li> </ul>	<p><b>Artikel 2.5.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Gebouwen en constructies kunnen vrij ingeplant worden op voorwaarde dat elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebouwen en constructies kunnen enkel ingeplant worden in de delen die niet met een overdruk zijn aangeduid.</li> <li>• De inplanting en morfologie respecteren de harmonieregel.</li> <li>• Bebouwing en verharding worden maximaal beperkt.</li> <li>• Gebouwen en constructies worden worden opgetrokken met duurzame materialen en technieken.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten mits de bepalingen over de zone in overdruk gerespecteerd worden en mits deze in overeenstemming zijn met de geldende regelgeving.</p> <p>De niet-bebouwde gedeelten van het gebied kunnen beperkt ingericht worden voor de aanleg van voor de bestemming noodzakelijke voorzieningen, met maximale aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de landschappelijke integratie in de omgeving en aandacht voor de natuurwaarden.</li> <li>• maximale vrijwaring van de open ruimte.</li> <li>• een logische inplanting ten opzichte van de aanwezige gebouwen en infrastructuur.</li> <li>• het gebruik van waterdoorlatende verhardingen.</li> </ul> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies met een andere functie kunnen binnen het bestaande volume behouden worden.</p> <p>De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.</li> </ul>

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**§ 2.5.3: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat het gebied duurzaam beheerd wordt.

De criteria voor geïntegreerd natuurbeheer vormen een leidraad bij de opmaak van een beheerplan en bij het daaruit volgende beheer van het betreffende terrein.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 2.5.3: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Het beheer moet uitgevoerd in toepassing van de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.6.1: Bestemming</b> Dit gebied wordt als voetbalterrein met complementaire gebouwen en constructies bevestigd.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'recreatie.'</p>	<p><b>Artikel 2.6: Gebied voor dagrecreatie</b></p> <p><b>Artikel 2.6.1: Bestemming</b> Het gebied is bestemd voor dagrecreatie.</p>
<p><b>§ 2.6.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b> De bestaande oppervlakte die wordt ingenomen door de aanwezige vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en andere voorzieningen geldt als een maximum. Deze kunnen behouden blijven en aangepast of herbouwd worden.</p> <p>De bebouwing kan vrij worden ingeplant, met in acht name van een verantwoorde en logische inrichting van het gebied in zijn geheel.</p> <p>De oppervlakte van gebouwen, constructies en andere voorzieningen behelst dus ook onder meer alle overkappingen waaronder tribunes, fietsenstallingen, ....</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Maatregelen voor de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen en voor het behoud van een gunstige waterhuishouding en het tegengaan van het risico van verdroging, kunnen steeds toegestaan worden.</p>	<p><b>Artikel 2.6.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, mits deze in overeenstemming zijn met de geldende regelgeving.</p> <p>Alle gebouwen en constructies eigen aan de functie kunnen gebouwd, verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden.</p> <p>De niet-bebouwde gedeelten van het gebied kunnen ingericht worden voor de aanleg van voorzieningen, met maximale aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de landschappelijke integratie in de omgeving.</li> <li>• een logische inplanting ten opzichte van de aanwezige gebouwen en infrastructuur.</li> <li>• het gebruik van waterdoorlatende verhardingen.</li> </ul>
<p><b>§ 2.6.3: Bepalingen met betrekking tot beheer</b> Het beheer van het gebied moet gericht zijn op een hoge beeld- en belevingswaarde.</p>	<p><b>Artikel 2.6.3: Bepalingen met betrekking tot beheer</b> Het beheer wordt gericht op een hoge beeld- en belevingswaarde.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.7.1: Bestemming</b></p> <p>Het openbaar domein biedt ruimte voor rijwegen, voetpaden, fietspaden, parkeerterreinen, bermen, parkjes, aanplantingen en nutsvoorzieningen.</p> <p>De gedeelten van het gebied die nog niet tot de openbare wegen en pleinen behoren, zijn bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein door middel van grondafstand, onteigening of verwerving.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>	<p><b>Artikel 2.7: Openbaar domein</b></p> <p><b>Artikel 2.7.1: Bestemming</b></p> <p>Het openbaar domein is bestemd voor openbare wegen en pleinen, met inbegrip van voetpaden, fietspaden, groenelementen en alle andere infrastructuur die tot de inrichting van deze wegen en pleinen behoort.</p> <p>De gedeelten van het gebied die nog niet tot de openbare wegen en pleinen behoren, zijn bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein door middel van grondafstand, onteigening of verwerving.</p>
<p><b>§ 2.7.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Aanhorigheden van wegen hebben onder meer betrekking op: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, ....</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van wegen bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "<i>milieuvriendelijke</i>" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "<i>Vademecums Natuurtechniek</i>", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het Departement Omgeving. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p> <p>De lanen en niet-verharde bermen bepalen de identiteit van het woonbos en moeten behouden blijven en versterkt worden. Het is niet wenselijk dat de verhardingen op het openbaar domein toenemen door het verbreden van de wegen, het verharderen van de bermen of andere initiatieven.</p>	<p><b>Artikel 2.7.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van wegen en aanhorigheden. Daarnaast zijn werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing zoals bermen, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De inrichting van het openbaar domein accentueert de beeld- en belevingskwaliteit en biedt voldoende ruimte voor biodiversiteit en waterbeheer.</p> <p>Werken en handelingen moeten de aanwezige boom- en laanbeplantingen in stand gehouden en versterken.</p>

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**§ 2.7.3: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het wenselijk dat het openbaar domein duurzaam beheerd wordt.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de Vademecums Natuurtechniek, die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 2.7.3: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Het beheer moet uitgevoerd worden gericht op een hoge beeld- en belevingswaarde.  
Het beheer moet uitgevoerd worden met de technieken van natuurtechnische milieubouw.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.8.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De stroken dragen in belangrijke mate bij tot het ruimtelijke beeld van de omgeving waarvan ze deel zijn. Het is de doelstelling om dit beeld te behouden en te versterken.</p> <p>De voor- en achtertuinstroken zijn een deel van een meer omvangrijke structuur (bosjes, parktuinen, beboste binnengebieden, ...) en hebben naast een bepalende impact op beleevingswaarde, ook een belangrijke taak in het behouden van de biodiversiteit. Deze stroken bepalen de ruimtelijke identiteit en de ruimtelijke cohesie van het plangebied. Deze stroken moeten daarom behouden en versterkt worden.</p> <p>De lanen zijn ruimtelijk vaak sterk verweven met deze stroken. De lanen zijn beeldbepalend en moeten behouden blijven.</p>	<p><b>Artikel 2.8: Beboste voor- of achtertuinstrook en lanen (overdruk)</b></p> <p><b>Artikel 2.8.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De stroken zijn aangeduid om het beboste voorkomen te behouden, te herstellen of te versterken.</p> <p>Deze gebieden moeten met hoogstammige bomen aangeplant worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen in stand gehouden worden en kunnen verbouwd en herbouwd worden met toepassing van de harmonieregel.</li> <li>• Nieuwe constructies kunnen opgericht worden in zoverre ze complementair zijn aan reeds bestaande bebouwing op hetzelfde perceel of feitelijk één geheel vormende percelen, met toepassing van de harmonieregel en dit voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied maximaal behouden blijven.</li> <li>• Verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen zijn niet toegestaan.</li> <li>• Bij sloop van constructies of de verwijdering van voorzieningen zonder vervangende bouw- of aanlegwerken op dezelfde plaats, moet de vrijgekomen ruimte ingericht worden op een wijze dat deze bijdraagt tot de versterking van het boskarakter van de zone. Verharde toegangswegen worden beperkt en steeds uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.</li> </ul>
<p><b>§ 2.8.2: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het wenselijk dat het beheer van de strook afgestemd wordt op dat aanpalende natuur- of bosgebieden.</p>	<p><b>Artikel 2.8.2: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de principes van een duurzaam ecologisch beheer.</p> <p>Streekeigen bomen mogen enkel geveld worden in geval van gevaar of ziekte. Elke boom die geveld wordt, moet vervangen worden door een streekeigen boom.</p>

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**§ 2.9.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting**

Deze beboste stroken dragen in belangrijke mate bij tot het ruimtelijke beeld van de omgeving waarvan ze deel zijn. Het is de doelstelling om dit beeld te behouden en te versterken.

Deze gebieden zijn een deel van een meer omvangrijke structuur (bosjes, parktuinen, beboste binnengebieden, ...) en hebben naast een bepalende impact op belevingswaarde, ook een belangrijke taak in het behouden van de biodiversiteit. Deze beboste gebieden moeten daarom behouden en versterkt worden.

**§ 2.9.2: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat deze gebieden duurzaam beheerd worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met drie functies van gebieden met een boskarakter:

- De ecologische functie: behoud van biodiversiteit, verbetering van milieukwaliteit of landschaps-ecologische integratie.
- De economische functie: het optimaal benutten van ecosystemendiensten, de zogenaamde natuurvoordelen, zoals de duurzame levering van goederen en diensten, het in evenwicht brengen van kosten en baten.
- De sociale functie: andere dan ecologische en economische waarden, zoals erfgoedwaarden, belevings- en recreatieve waarde, landschappelijke waarden, de rol van het terrein voor het wetenschappelijk onderzoek.

De criteria voor geïntegreerd natuurbeheer vormen een leidraad bij de opmaak van een beheerplan en bij het daaruit volgende beheer van het betreffende terrein.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 2.9: Gebied met boskarakter (overdruk)**

**Artikel 2.9.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting**

De gebieden zijn aangeduid om het beboste voorkomen te behouden, te herstellen of te versterken. De omgeving moet met hoogstammige bomen aangeplant worden.

- Bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen in stand gehouden worden en kunnen verbouwd en herbouwd worden met toepassing van de harmonieregel.
- Het oprichten van nieuwe gebouwen is niet toegelaten.
- Bij sloop van constructies of de verwijdering van voorzieningen zonder vervangende bouw- of aanlegwerken op dezelfde plaats, moet de vrijgekomen ruimte ingericht worden op een wijze dat deze bijdraagt tot de versterking van het boskarakter van de zone.
- Verharde toegangswegen worden beperkt en steeds uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding.

**Artikel 2.9.2: Bepalingen met betrekking tot beheer**

Het beheer moet uitgevoerd in toepassing van de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.10.1: Algemene bepalingen</b></p> <p>Het toestaan van meergezinsgebouwen in deze omgeving wordt verantwoord op basis van de centrumfunctie en de bestaande vergunde toestand.</p>	<p><b>Artikel 2.10: Gebied met meergezinsgebouwen (overdruk)</b></p> <p><b>Artikel 2.10.1: Algemene bepalingen</b></p> <p>Binnen deze op plan aangeduide contour kunnen vergunningen voor meergezinsgebouwen verleend worden.</p>
<p><b>§ 2.10.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Alle bepalingen met betrekking tot de grondbestemming blijven van toepassing.</p>	<p><b>Artikel 2.10.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.11.1: Waardevolle gebouwen</b></p> <p>Voor waardevolle gebouwen gelden voorwaarden die opgelegd zijn door de Vlaamse wetgeving of de gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed.</p> <p>Bijkomend aan deze regelgeving worden aan deze gebouwen een aantal ontwikkelingsopties aangereikt met doel een duurzaam behoud te verzekeren.</p>	<p><b>Artikel 2.11: Waardevolle gebouwen (overdruk)</b></p> <p><b>Artikel 2.11.1: Waardevolle gebouwen</b></p> <p><b>Waardevol pand - beschermd onroerend erfgoed</b></p> <p>Deze gebouwen zijn als monument beschermd omwille van hun historische, cultuurhistorische en/of architecturale waarde.</p> <p>Deze gebouwen bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.</p> <p><b>Waardevol pand - inventaris bouwkundig erfgoed</b></p> <p>Deze gebouwen zijn omwille van hun historische, cultuurhistorische en/of architecturale opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p> <p>Deze gebouwen bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.</p> <p><b>Waardevol pand – gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed</b></p> <p>Deze gebouwen zijn omwille van hun historische, cultuurhistorische en/of architecturale opgenomen in de gemeentelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p> <p>Deze gebouwen dragen tot de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.</p>
<p><b>§ 2.11.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Het toestaan van een ondergeschikte wooneenheid in waardevolle gebouwen biedt opties op een duurzaam behoud van deze gebouwen. Dergelijke woningen kunnen enkel toegestaan worden wanneer dit op geen enkele wijze leidt tot een afbreuk van waardevolle karakter van de waardevolle woning of het waardevol pand.</p>	<p><b>Artikel 2.11.2: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Alle werken en handelingen moeten gericht zijn op het duurzaam behoud van deze waardevolle gebouwen.</p> <p>Ondergeschikte wooneenheden kunnen toegestaan worden wanneer dit noodzakelijk is voor het duurzaam behoud van deze gebouwen.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.12.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan waar een verbinding voor traag verkeer aangelegd moet worden. De trage wegen worden aangelegd op een wijze dat het woongebied op een aangename, directe en veilige wijze in verschillende richtingen ontsloten wordt. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer wordt omgeleid</p>	<p><b>Artikel 2.12: Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p> <p><b>Artikel 2.12.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De verbindingen worden uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>Deze wegen worden ingericht met een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. Deze wegen moeten op een harmonieuze wijze in de omgeving geïntegreerd worden.</p>
<p><b>§ 2.12.2: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van andere openbare wegen.</p>	<p><b>Artikel 2.12.2: Bepalingen met betrekking tot beheer</b></p> <p>Deze verbindingen worden beheerd als een openbare weg.</p>

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

**§ 2.13.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting**

Een leidingstraat wordt symbolisch aangegeven wat betekent dat de grenzen van de leidingstraat niet vastliggen.

Aanhorigheden van een leidingstraat zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leidingen te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.

De leidingbeheerder wordt steeds om advies gevraagd. De voorwaarden aangereikt door de leidingbeheerder worden als bindend beschouwd.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 2.13: Leidingstraat (overdruk – indicatieve aanduiding)**

**Artikel 2.13.1: Bepalingen met betrekking tot de inrichting**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

Alle werken en handelingen zijn onderworpen aan de bepalingen van de leidingbeheerder.

## Bijlage 1 - Streekeigen beplanting

## Lijst streekeigen beplanting

Bomen 1ste grootte A (>20m hoogte)	
Acer pseudoplatanus	esdoorn
Castanea sativa	tamme kastanje
Corylus colurna	boomhazelaar
Fagus sylvatica	beuk
Fraxinus excelsior	gewone es
Juglans regia	okkernoot
Pinus sylvestris	grove den
Populus ssp (P. nigra, P. tremula, P. x canescens)	populier
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Tilia cordata	winterlinde
Tilia platyphyllos	zomerlinde
Ulmus minor	gladde iep
Ulmus glabra	ruwe iep
Ulmus laevis	fladderiep

Bomen 1ste grootte B (tussen 12m en 20m hoogte)	
Alnus glutinosa	zwarte els
Alnus incana	witte els
Betula pendula	ruwe berk
Betula pubescens	zachte berk
Carpinus betulus	haagbeuk
Prunus avium	zoete kers
Prunus padus	Europese vogelkers
Ulmus glabra	ruwe iep

Bomen 2de grootte (tussen 6m en 12m hoogte)	
Acer campestre	veldesdoorn
Crataegus monogyna	meidoorn
Malus sylvestris	wilde appel
Morus nigra	moerbeï
Pyrus pyrastrer	wilde peer
Salix (S. alba, S. caprea, S. fragilis)	wilg
Sorbus aucuparia	wilde lijsterbes

