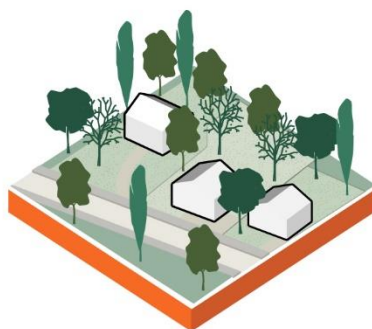




# **RUP WOONPARKEN**

## **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

**PROJECTNUMMER — 16180012**

**DATUM — MAART 2026**  
**REVISIE — E, DEFINITIEVE VASTSTELLING**

**OPDRACHTGEVER — GEMEENTE SCHILDE**



# RUP WOONPARKEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROJECTNUMMER — 16180012

DATUM — MEI 2025, FASE VOORLOPIGE VASTSTELLING

PLAN-ID — RUP\_11039\_214\_00012\_00001

## OPDRACHTGEVER:



Brasschaatsebaan 30  
2970 Schilde

## PROJECTTEAM:



Herkenrodesingel 8B, bus 3.01  
3500 Hasselt

# HANDTEKENINGENLIJST

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting

van 16/03/2026

Op bevel,

|                                                                  |                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Tine Vervisch</b><br><b>Algemeen Directeur</b>                | <b>Olivier Verhulst</b><br><b>De Voorzitter</b> |
| <b>Toon Coenen</b><br><b>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</b> |                                                 |

# INHOUD

## **Algemene bepalingen** **5**

---

|           |                                                                                                             |    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 0.1  | Begrenzing van het plangebied                                                                               | 5  |
| Art. 0.2  | Gehanteerde begrippen                                                                                       | 5  |
| Art. 0.3  | Wijze van meten                                                                                             | 9  |
| Art. 0.4  | Groenbescherming                                                                                            | 10 |
| Art. 0.5  | Groenfasering en groenherstel                                                                               | 10 |
| Art. 0.6  | Inrichting van groengebieden                                                                                | 11 |
| Art. 0.7  | Uiterlijke kenmerken van gebouwen                                                                           | 12 |
| Art. 0.8  | Openbare wegenis en paden voor zacht verkeer                                                                | 13 |
| Art. 0.9  | Aanvraag van een omgevingsvergunning: toe te voegen informatie.                                             | 13 |
| Art. 0.10 | Overgangsbepaling voor hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen. | 14 |

## **Specifieke bepalingen** **15**

---

|        |                                                  |    |
|--------|--------------------------------------------------|----|
| Art. 1 | Kernversterkende woonparken                      | 15 |
| Art. 2 | Woonparken aan de rand van de kern               | 25 |
| Art. 3 | Woonparken in het groen                          | 34 |
|        | Overdruk: nabestemming gemeenschapsvoorzieningen | 43 |
| Art. 4 | Fragmenten in het groen                          | 44 |
| Art. 5 | Woonprojectzone                                  | 51 |
| Art. 6 | Zone voor gemeenschapsvoorzieningen              | 52 |
| Art. 7 | Zone voor wegenis                                | 54 |
| Art. 8 | Waterloop                                        | 55 |

# ALGEMENE BEPALINGEN

## Art. 0.1 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het grafisch plan.

## Art. 0.2 Gehanteerde begrippen

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanduidingsobject | Aanduidingsobjecten zijn zowel de vastgestelde inventarisitems, als de beschermde objecten: beschermde archeologische sites, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten, bouwkundig erfgoed, monumenten en hun overgangszones en beschermd varend erfgoed. Ook erfgoedlandschappen en UNESCO Werelderfgoed omvat dit. Het betreffen dus alle objecten waar een besluit tot vaststelling of bescherming voor is.                                                                                                                              |
| ANB               | Agentschap Natuur en Bos: agentschap van de Vlaamse Overheid dat onder meer toekijkt op de naleving van het Bosdecreet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bouwlaag          | Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van de kelder en de zolder. De hoogte wordt gemeten vanaf de pas van de vloer tot op de pas van de vloer op de daarboven gelegen verdieping. Een bouwlaag geldt als bovengronds als meer dan 50% van de bouwlaag zich boven het maaiveld bevindt.                                                                                                                                                                                                                    |
| Bouwvlak          | Het perceelsgedeelte waarbinnen de bouw van hoofd- en bijgebouwen, de aanleg van verhardingen, private sportinfrastructuur, tuinconstructies en grasperken, onder voorwaarden, is toegelaten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bosdecreet        | Decreet van 13 juni 1990 (verschillende malen gewijzigd op latere data) dat tot doel heeft het behoud, de bescherming, het beheer en het herstel van de bossen en hun natuurlijk milieu en de aanleg van de bossen te regelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bosvlak           | Het bosvlak beslaat het volledige perceel, behoudens het gedeelte ingenomen door het bouwvlak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bos               | Onder bos wordt binnen dit RUP de definitie hiervan verstaan zoals opgenomen in het Bosdecreet. Indien dit decreet zou aangepast worden en hierbij ook de definitie van een bos wordt aangepast, dient ook bij toepassing van de regelgeving van dit RUP van die aangepast definitie uitgegaan worden.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Cohousing         | Ander begrip voor gemeenschappelijk wonen, waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis meer delen dan enkel de inkomhal, trap of parkeerplaats, maar dus ten minste ook 1 leefruimte zoals bv. een gemeenschappelijke eetruimte, tuin of ontspanningsruimte en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer van deze gemeenschappelijke delen. Elke gezin beschikt binnen hetzelfde gebouw of gebouwencomplex ook minstens over één eigen private leefruimte. Het gebouw of gebouwencomplex waar het gemeenschappelijk plaats vindt, heeft wonen |

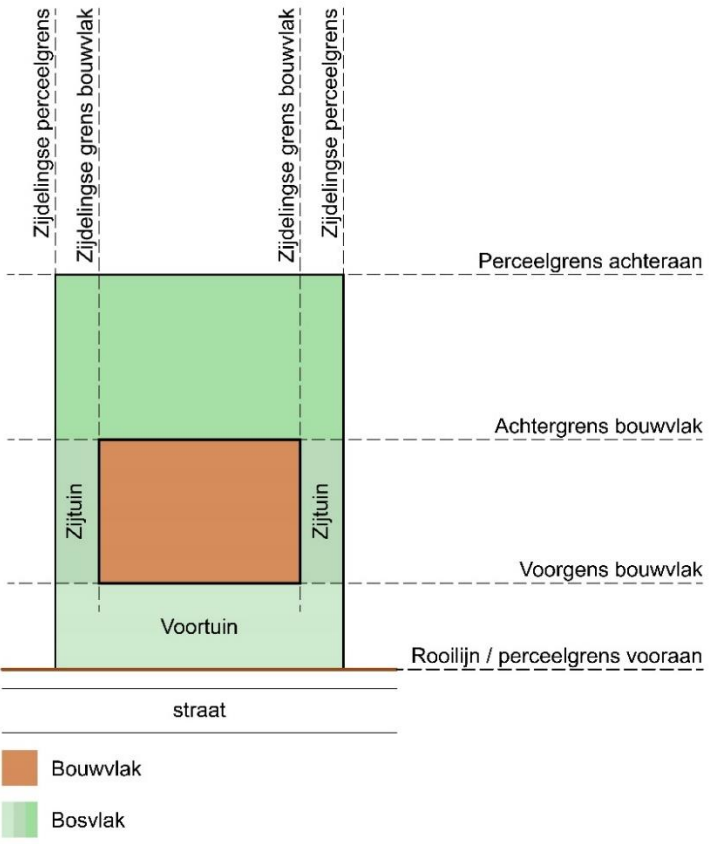
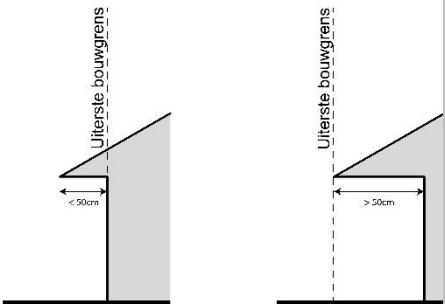
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | als hoofdfunctie. De juridische basis voor deze woonvorm wordt gevormd door de appartementswet (Burgerlijk Wetboek, art. 577-2 en verder).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dakrand                            | Bij platte daken wordt de dakrand bepaald door het afgewerkte niveau van de bovenzijde van de dakopstand.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gestapelde bouwvorm                | Een bouwvorm waarbij een gebouw twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat. De toegangen tot de woningen kunnen zowel volledig privaat zijn of gedeeld worden in gebruik (bv. door gebruik te maken van een gemeenschappelijke traphal).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grasperk                           | Met grassen begroeide oppervlakte waarop eveneens struiken, vaste planten, kruidachtigen en bomen aanwezig kunnen zijn. Voldoet niet aan de definitie van een bos. Grasperken zoals begrepen binnen dit RUP, vervullen veelal een functie gerelateerd aan, of zijn aangelegd omwille, van het wonen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Groendak                           | Een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag uit een vegetatielaag bestaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grondgebonden woning               | Woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het maaiveldniveau. Er bevinden zich geen andere woningen boven of onder een grondgebonden woning. Ze staat op zichzelf, maar kan wel tegen een andere (al dan niet grondgebonden) woning aangebouwd zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Harmonieregel (en referentiebeeld) | <p>Indien de harmonieregel wordt toegepast voor bepalingen omtrent het bouwen geldt dat de nieuwe ingreep (volledige nieuwbouw, verbouwing of herbouw) in harmonie moeten zijn met het referentiebeeld. Een constructie voldoet aan de harmonieregel als alle vanaf het openbaar domein waarneembare kenmerken in harmonie zijn met het referentiebeeld.</p> <p>Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de verschijningsvorm en inplanting van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Aspecten van bestaande gebouwen die sterk afwijken van wat gebruikelijk is in een omgeving, zijn niet kenmerkend voor het referentiebeeld. De harmonieregel vraagt het totaalbeeld van de omgeving in overweging te houden en hierbinnen een evenwicht te bewaren. Soms wordt het referentiebeeld opgebouwd aan de hand van de woningen in de betrokken straat, soms aan de hand van de woningen in de betrokken wijk en in zeldzame gevallen kan het onmogelijk zijn dit op te bouwen door een gebrek aan referenties.</p> <p>Bij de praktische toepassing van de harmonieregel geldt verder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet vanaf het openbaar domein waarneembare gebouwdelen worden niet beschouwd in afwegingen omtrent harmonie. Vanaf het openbaar domein waarneembare achterbouwen vallen wel onder deze harmonieplicht.</li> <li>- Op grond van de harmonieregel kunnen afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP worden toegestaan, indien deze leiden tot een meer harmonisch geheel, dan wanneer de voorschriften van dit RUP strikt zouden worden toegepast.</li> <li>- De harmonieregel heeft enkel betrekking op uiterlijke kenmerken zoals</li> </ul> |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>afmetingen, inplantingen, materialisatie, ... In geen geval heeft deze betrekking op functie, bestemming, mobiliteitseisen... De harmonieregel is niet van toepassing bij aanvragen die louter betrekking hebben op functiewijzigingen, zonder dat hierbij andere ingrepen gepaard gaan.</p> <p>Bij beschermde monumenten hebben de instandhoudings-doelstellingen van de bescherming voorrang op de harmonieregel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hoogstammige boom              | Een hoogstammige boom is elke boom die op 1m50 hoogte een stamomtrek heeft van min. 50cm of waarvan de hoogte ten minste 5m bedraagt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Inheemse soorten               | Een plantensoort is inheems in een gebied, als het gebied in het natuurlijk verspreidingsgebied van de soort ligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kavel                          | Een kavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond dat een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kelder                         | Ondergrondse bouwlaag die voor minstens 50% of volledig onder de pas van het maaiveld ligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kroonlijst                     | De kroonlijst wordt bepaald door het snijpunt van het gevelvlak met het dakvlak, beiden gemeten aan de buitenzijde van de constructie, inclusief de dakrand in geval van een plat dak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Onderhoudswerken               | Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Open bebouwing / open bouworde | Bebouwingswijze waarbij het gebouw geen enkele gemene muur of wachtgevel heeft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Perceel                        | <p>Een onroerend goed dat aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang. Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort.</p> <p>De specifieke bepalingen van dit RUP zijn telkens op een perceel, al dan niet één of meer kadastrale nummers omvattende, van toepassing. Een eigenaar kan evenwel een perceel opsplitsen in meerdere loten, waarbij dan geldt dat voor elk lot de specifieke bepalingen van dit RUP voor dat individueel lot gelden. Een lot is na afsplitsing bebouwbaar als het voldoet aan de decretale beoordelingselementen (VCRO) en aan de oppervlaktevoorwaarden voor een perceel, zoals opgenomen in dit RUP.</p> |
| Perceelsgrens                  | De grens tussen twee of meerdere percelen of tussen een perceel en het openbaar domein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Private sportinfrastructuur    | Infrastructuur aangelegd voor sportieve doeleinden op een privaat perceel enkel ten behoeve van de bewoner(s) van het betrokken perceel en recreatief van aard. Het gaat hierbij enkel om infrastructuur aangepast aan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p>het karakter van een woonomgeving, zowel qua verschijningsvorm als qua activiteiten die het toelaat er plaats te vinden, bovendien is ze geluidsarm. Het kan bijvoorbeeld gaan om een zwembad, tennisveld, petanquebaan... maar niet om infrastructuur bedoelt voor activiteiten die mogelijks wel hinderlijk zijn binnen een woonomgeving zoals een paddelveld, skateramp, hockeyveld, infrastructuur voor gemotoriseerde sporten...</p> <p>Sportinfrastructuur die niet beantwoord aan bovenstaande omschrijving is niet toegelaten binnen de contouren van het RUP.</p> |
| Rooilijn                    | Grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Totaalrenovatie             | Aanpassingswerken doorvoeren aan een bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor meer dan zestig procent aangepast of gerenoveerd worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Voorgevel                   | Gevel grenzend en theoretisch gezien zichtbaar vanaf het openbaar domein (ook indien al dan niet geheel verhuld door hoog groen dus). Ook indien deze binnen de interne logica van het gebouw als zijgevel zou kunnen beschouwd worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Waterdoorlatende verharding | Een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Dergelijke verharding wordt onder een helling van max. 2% aangelegd. Indien er een helling van meer dan 2% gehanteerd wordt, dient er voor gezorgd te worden dat het hemelwater kan afstromen naar een onverharde zone met een oppervlakte van min. ¼ die van de af te wateren zone.                                                                                                                           |
| Waterpasserende verharding  | Een verharding die zo is uitgevoerd opdat het water langs het materiaal via de voegen, perforaties in het materiaal loopt of doordat het materiaal zeer klein is en het water makkelijk ertussen kan lopen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Voor de begrippen 'voortuin', 'zijtuin', 'voorgrens bouwvlak' en 'achtergrens bouwvlak' wordt geen tekstuele definitie gegeven. Deze begrippen dienen te worden geïnterpreteerd zoals grafisch weergegeven op de afbeelding onder art. 0.3, waaruit de positie duidelijk blijkt.

## Art. 0.3 Wijze van meten

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grensaanduidingen<br/>perceel en perceelsdelen</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>G/T</p>                                            | <p>Groen/Terreinindex. De verhouding van de oppervlakte van de als groendelen gevrijwaarde perceelsdelen (tevens gevrijwaard van enige vorm van constructies of verharding) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(en) of perceeldeel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Hoogte</p>                                         | <p>Hoogtes worden bepaald ten opzichte van het referentiepeil. Dit referentiepeil is het gemiddelde peil van de as van de weg, grenzend aan het betrokken perceel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Dakoversteken</p>                                  | <p>Wanneer een dakoversteek meer dan 50cm uitsteekt ten opzichte van een gevel, geldt de rand van deze dakoversteek als de rand van de bebouwing ten opzichte waarvan een uiterste grens dient gerespecteerd te worden of niet. Is de oversteek kleiner, dan gebeurt dit ten opzichte van de buitenmuur, en hoeft er voor grensbepaling niet met de dakrand rekening gehouden te worden. Uiteraard mag geen enkel bouwdeel over de perceelsgrens uitsteken.</p>  |

## Art. 0.4 Groenbescherming

### Hoogstammige bomen

Voor deze bomen geldt:

- Op en nabij een werfzone dienen ze te allen tijde correct beheerd en beschermd te worden zodat er geen verwaarlozing of beschadiging kan optreden.
- Wanneer een aanvraag voor werkzaamheden wordt ingediend, dienen ze op de plannen met hun juiste plaats en boomsoort vermeld te worden (voor minstens de delen van het perceel waar ingrepen voorzien zijn), evenals de grootte van hun kruinprojectie.
- Het vast spijkeren van latten of andere materialen aan bomen is verboden.

### Tijdens en na de werkzaamheden:

- Geldt een verbod op inname van de ruimte ingenomen door de kruinprojectie van een hoogstammige boom als werfzone, zoals voor de stapeling of storting van bouwmaterialen of bouwafval, vuurhaarden of bouwketen.
- Is het verboden om sleuven of uitgravingen voor ondergrondse leidingen te voorzien binnen de kruinprojectie van een hoogstammige bomen met stamomtrek van 30cm of meer. Wortels met een diameter groter dan 2cm mogen binnen de zone van de kruinprojectie niet worden beschadigd.
- Indien bouwwerken op een dichtere afstand dan toegelaten door dit artikel niet kunnen vermeden worden, zijn ze toegelaten op voorwaarde dat de nodige voorzorgen genomen worden om de boom niet te beschadigen. In dat geval dient bijkomend een erkend boomverzorger (European TreeWorker (ETW) of European Tree Technician (ETT)) te worden aangesteld die een rapport opmaakt over de betrokken boom en de werken mee opvolgt.
- Wanneer een hoogstammige boom toch onherstelbaar beschadigd wordt en hiervoor geen vergunning om deze te rooien bekomen werd, dient deze vervangen te worden door de aanplanting van een inheemse boom (minimale plantmaat 10/12) na de uitvoering van de werken, binnen de kroonprojectie van de te vervangen beschadigde boom.
- De beschermingsmaatregelen opgelegd binnen dit artikel gelden niet voor die bomen waarvoor een vergunning werd bekomen om ze te mogen rooien.

## Art. 0.5 Groenfasering en groenherstel

### Fasering

- Een aanvraag voor werken in het bouwvlak voorziet ook steeds in de correcte aanleg of het correcte behoud van het bosvlak en de niet-bebouwde delen van het bouwvlak.
- De werken om het bosvlak tot een inrichting te brengen cfr. de bepalingen van dit RUP worden steeds voorzien tijdens de eerste fase van de werken.
- Als een fasering bij aanvang (deels) technisch onhaalbaar is (bijvoorbeeld voor het vrijwaren van een tijdelijke werfweg naar de achterzijde van het perceel), dient de aanleg van het bosvlak en de niet-bebouwde delen van het bouwvlak ten laatste bij de oplevering van de werken conform de bepalingen van dit RUP te zijn.

### Groenherstel

Percelen waarvan de inrichting van het bosvlak en de niet-bebouwde delen van het bouwvlak niet conform de bepalingen van dit RUP zijn, dienen een correcte inrichting van dit bosvlak en de niet-bebouwde delen van het bouwvlak aan te vragen en te realiseren als onderdeel van de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag die voor het perceel wordt gedaan en zullen dit als voorwaarde opgelegd krijgen om een vergunning te kunnen bekomen.

## Art. 0.6 Inrichting van groengebieden

De specifieke voorschriften kunnen voor bepaalde delen van het perceel een bos-, park of tuininrichting toelaten of opleggen. Deze drie verschillende vormen van groeninrichting worden als volgt gedefinieerd:

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bosinrichting</b></p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het betreft een inrichting die beantwoordt aan de definitie van een bos conform het Bosdecreet.</li> <li>- Het bos- en boombeheer in een zone met een bosinrichting dient de groei en de vitaliteit van de bomen te bevorderen. Voor de rooi van bomen in het bosvlak dient bij ANB een kapmachtiging aangevraagd te worden en dient de ontbossing gecompenseerd te worden.</li> <li>- Dit bos dient kwalitatief te zijn. Dit betekent dat het divers en overwegend inheems is, om zo de (ecologische) veerkracht van het bos (en bijbehorende ecosysteemdiensten) te optimaliseren. De boscotoop bestaat niet enkel uit de bomen, maar ook uit de onderliggende struik-, kruid- en bodemlagen.</li> <li>- Bij het afsterven van een boom in een zone met deze inrichting dient deze te worden vervangen door een inheemse boom. Dood hout dient te blijven liggen, aangezien dood hout bijdraagt tot de biodiversiteit van de bosomgeving. Indien een dode boom geen gevaar voor de omgeving vormt dient deze te blijven staan. Deze mag geveld worden tot op de stam.</li> <li>- Indien een onbebouwd perceel al een bosinrichting kent, dient deze bij ontwikkeling maximaal behouden te blijven, zeker binnen het toekomstige bosvlak.</li> <li>- Verharding (al dan niet waterdoorlatend) is niet toegestaan binnen de zones met bosinrichting, behoudens de toegestane verhardingen in de voortuin.</li> </ul> |
| <p><b>Parkinrichting</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient minimaal 1 hoogstammige boom per 100 m<sup>2</sup> voorzien te worden. De bedekkingsgraad (kroonprojecties) van de volwassen bomen dient minstens 50% van de zone met parkinrichting te zijn.</li> <li>- Indien er onvoldoende bomen staan om aan bovenstaande voorwaarde te voldoen of er als er bomen afsterven, worden er (opnieuw) één of meerdere inheemse, hoogstammige bomen aangeplant (plantmaat minstens 10/12).</li> <li>- De bestaande struik- en kruidlaag worden maximaal gevrijwaard. Indien deze ontbreken, wordt een inrichting als bosachtige struik- en kruidlaag aangelegd. Hierbij wordt de aanplanting van (lage) inheemse beplanting sterk aanbevolen.</li> <li>- Verharding (al dan niet waterdoorlatend) is niet toegestaan binnen de zones met parkinrichting, behoudens de toegestane verhardingen in de voortuin.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Tuininrichting</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruimte binnen het bouwvlak, ingenomen door grasperken, verhardingen en/of private sportinfrastructuur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## **Art. 0.7 Uiterlijke kenmerken van gebouwen**

### **Art. 0.7.1 Architecturaal voorkomen**

De architectuur van de gebouwen:

- De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse manier de ruimtelijke integratie na te streven.
- Vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze vormen zowel een harmonieus geheel binnen het eigen perceel, als in verhouding tot het openbaar domein en de overige percelen in de omgeving.
- De voornaamste beeldbepalende factor betreft het groenkarakter van het woonpark, de architectuur schikt zich hier naar en is er ondergeschikt aan.

### **Art. 0.7.2 Materiaalgebruik**

- Gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. De nadruk ligt op de ingetogen vormgeving en zorgvuldige detaillering.
- Alle zichtbaar blijvende gevels van een bouwvolume zijn evenwaardig in uitwerkingsniveau en worden met een geschikt en volwaardig gevelmateriaal afgewerkt.
- Bijgebouwen streven een gelijkaardige architecturale kwaliteit na als hoofdgebouwen.
- Verhardingen worden aangelegd in waterpasserende of waterdoorlatende materialen.

### **Art. 0.7.3 Constructies voor technische installaties**

- Het plaatsen van technische installaties (waaronder airconditioningstoestellen, schotelantennes, koelgroepen of uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht, behoudens een gebruikelijke schoorsteen) of het voorzien van een uitbouw voor technische installaties is niet toegestaan op naar het openbaar domein gerichte dakvlakken en aan voorgevels. Afwijkingen op voorgaande zijn mogelijk, indien gemotiveerd vanuit de goede ruimtelijke ordening.
- Het rooien van bomen om zonnewinsten ten behoeve van zonnepanelen of een zonneboiler te optimaliseren is niet toegelaten.

### **Art. 0.7.4 Platte daken en groendaken**

Platte daken moeten als groendak, tuindak of dakterras worden ingericht. Een dakterras of toegankelijk tuindak is evenwel niet toegestaan op daken bovenop de hoogste bouwlaag van een gebouw.

Deze verplichting geldt niet:

- voor delen van het dak die worden benut voor de plaatsing van technische installaties;
- voor aanduidingsobjecten;
- indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op verbouwen.

### **Art. 0.7.5 Verharding**

Alle verharding die wordt voorzien binnen de contouren van dit RUP wordt als waterdoorlatende verharding aangelegd of afwaterend naar de niet verharde delen van het perceel waarop de verharding is aangelegd.

### **Art. 0.7.6 Reliëfwijzigingen**

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming. Hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan de impact van de reliëfwijziging op het aanwezige bomen- en groenbestand en de waterhuishouding. Een reliëfwijziging kan enkel vergund worden indien beide aspecten niet nadelig beïnvloed worden door de gevraagde reliëfwijziging of de nadelige effecten gecompenseerd worden.

### **Art. 0.7.7 Ondergrondse lagen**

Ondergrondse lagen mogen enkel in het bouwvlak gerealiseerd worden.

## **Art. 0.8 Openbare wegenis en paden voor zacht verkeer**

De aanleg van openbare wegenis en openbare paden voor traag verkeer (fietsers, wandelaars) is binnen alle bestemmingscategorieën ten alle tijde toegelaten.

Op percelen gelegen op een kruispunt van of aan de hoek van twee openbare verkeerswegen, mogen over een afstand van twintig meter te rekenen vanaf het snijpunt van de rooilijnen, alle aanplantingen niet hoger zijn dan 0,80m. Voor het overige zullen hoogstammige bomen of gelijk welke andere beplantingen van meer dan 1,50 m hoogte mogen aangeplant worden op meer dan 2 m achter de grens van het openbaar domein.

## **Art. 0.9 Aanvraag van een omgevingsvergunning: toe te voegen informatie.**

De voorschriften van dit RUP detailleren in welke mate perceeloppervlaktes voorbehouden zijn voor bebossing, bebouwing, enz. Om het de vergunningverlenende overheid mogelijk te maken vlot te kunnen nagaan of aan deze opgelegde waardes voldaan werd, dient volgende informatie in de toelichtende nota vermeld te worden en op de plannen weergegeven en genoteerd te worden:

- Perceeloppervlakte
- Oppervlakte bosvlak
- Oppervlakte bouwvlak
- Afmetingen bos- en bouwvlak en afstanden bouwvlak tot aan de perceelgrenzen en de rooilijn
- Oppervlakte bosvlak ingenomen door verhardingen
- Oppervlakte bosvlak ingenomen door delen met een parkinrichting
- Oppervlakte bosvlak ingenomen door delen met een bosinrichting
- Oppervlakte bouwvlak ingenomen door hoofdgebouwen
- Oppervlakte bouwvlak ingenomen door bijgebouwen
- Oppervlakte bouwvlak ingenomen door verhardingen
- Oppervlakte bouwvlak ingenomen door private sportinfrastructuur
- Oppervlakte bouwvlak ingenomen door delen met een tuininrichting
- Oppervlakte bouwvlak ingenomen door delen met een parkinrichting

Bovendien verduidelijkt de aanvraag het te behouden en eventueel aan te planten bosbestand en eventueel de te rooien delen. Deze bomen dienen met hun juiste plaats en boomsoort vermeld te worden (voor minstens wat betreft het bouwvlak en de delen van het bosvlak waar ingrepen voorzien zijn), evenals de grootte van hun kruinprojectie. Hierbij wordt gemotiveerd welke inspanningen er werden geleverd om het te rooien gedeelte zo miniem mogelijk te houden.

Het materiaalgebruik wordt, naast voor de hoofdgebouwen, de bijgebouwen, de verhardingen, de tuinconstructies en de private sportinfrastructuur, ook verduidelijkt voor de afsluitingen.

## **Art. 0.10 Overgangsbepaling voor hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen.**

Bestaande niet verkrotte en vergunde of vergund geachte gebouwen die reeds vergund of aanwezig zijn bij de goedkeuring van het RUP en afwijken van de voorschriften omtrent volume of plaatsing van gebouwen kunnen worden behouden en verbouwd, voor zover deze activiteiten geen hinder veroorzaken voor de bestemmingen van het RUP. Herbouw, nieuwbouw of uitbreiding van deze gebouwen wordt evenwel niet toegestaan, tenzij andersluidend bepaald in andere regelgeving (bv. basisrechten zonevreemde woningen).

Bestaande vergunde functies die afwijken van de planvoorschriften en die reeds aanwezig zijn bij de goedkeuring van het RUP kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen hinder veroorzaken voor de bestemmingen van het RUP.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande vergunde activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van het RUP, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw, nieuwbouw, uitbreiding dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

# SPECIFIEKE BEPALINGEN

## Art. 1 Kernversterkende woonparken



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

| RICHTINGGEVEND | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen is de <u>hoofdbestemming</u>.</li> <li>- In <u>nevenbestemming</u> zijn andere met het wonen verenigbare functies toegestaan, dewelke limitatief worden opgesomd als:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige diensten en kantoren (incl. vestiging van een bedrijfszetel);</li> <li>- Vrije beroepen (eveneens toegelaten in de toegestane bijgebouwen);</li> <li>- Kamergebonden logies onder de vorm van gastenkamers met maximaal max. 5 gastenkamers.</li> </ul> </li> <li>- Een <u>nevenbestemming</u> dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie en mag maximaal 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woning innemen. In geval van detailhandel mag de <u>nevenbestemming</u> maximaal 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woning innemen;</li> <li>- Volgende functies zijn niet toegestaan: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting (categorie 2 van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid).</li> </ul> |

## INRICHTING

### PERCEEL: ONDERDELEN EN AFMETINGEN

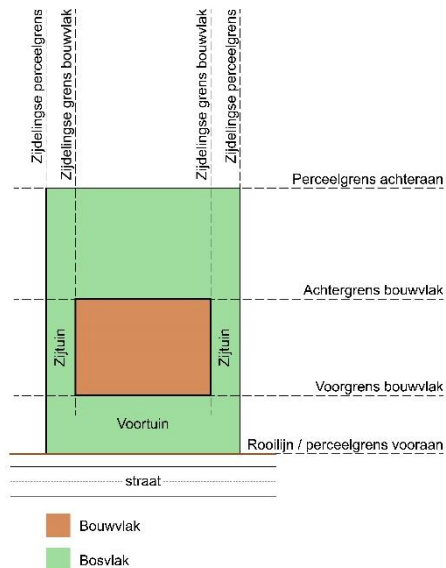
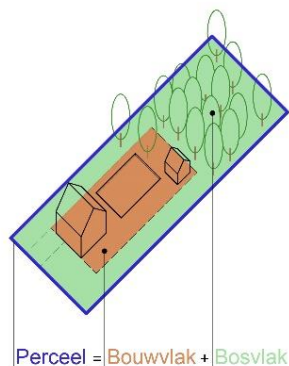
#### Perceel

- Een perceel omvat een bosvlak en een bouwvlak.
- Wanneer een stuk grond in meerdere percelen wordt verkaveld, hebben de nieuwe percelen een oppervlakte van min. 1.000m<sup>2</sup> en max. 2.000m<sup>2</sup>. Nieuw gevormde kavels hebben aan straatzijde een minimale breedte van 20m. Percelen kleiner dan 1.000m<sup>2</sup> kunnen niet verder opgedeeld worden in meerdere bouwpercelen, maar mogen wel bebouwd worden.
- Het bosvlak dient conform de voorschriften met een park- of bosinrichting te worden ingericht. De aanleg van een inrit of omheiningen is er toegestaan, indien uitgevoerd cfr. de voorwaarden die er in deze voorschriften aan gesteld worden.
- In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden en mogen tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur aangelegd worden. De overige delen van het bouwvlak dienen met een parkinrichting te worden ingericht.

#### Bouwvlak

Het bouwvlak is een vlak met een vrije vorm dat in zijn maximum afgebakend wordt door volgende uiterste grenzen:

- de voorgrens van het bouwvlak bevindt zich op 8m van de rooilijn. Indien het bestaande referentiebeeld een sterke uniformiteit vertoont voor wat betreft afstand van de bestaande bebouwing tot de rooilijn, die afwijkt van de opgelegde 8m, mag deze opgelegde waarde aangepast worden naar een afstand in harmonie met het bestaande referentiebeeld. De achtergrens schuift in dat geval mee op over een identieke afstand;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 3m van de zijdelingse perceelgrenzen
- indien een gesloten of halfopen bouwvorm gehanteerd wordt, geldt er geen maximale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens waar op gebouwd wordt;
- de achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op maximaal 30m van de voorgrens van het bouwvlak



Het bouwvlak is bijkomend in oppervlakte beperkt tot:

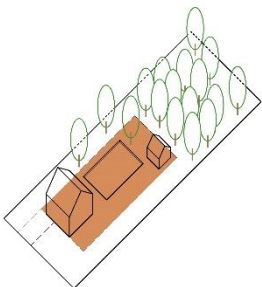
- max. 500m<sup>2</sup> voor percelen tot 1000m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte;
- max. 600m<sup>2</sup> voor percelen vanaf 1000m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte.

Het bouwvlak hoeft geen rechthoek te zijn, de vorm is vrij, maar dient wel te passen binnen de uiterste grenzen opgelegd door dit artikel en is in oppervlakte beperkt tot het opgelegde maximum. Deze vrije inpassingsmogelijkheden moeten toestaan dat bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, aanwezig van voor de goedkeuring van dit RUP eveneens kunnen beantwoorden aan de regelgeving van dit RUP.

Op bovenstaande uiterste grensmaten kunnen afwijkingen toegestaan worden voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, op de maximale oppervlakte van het bouwvlak niet.

**Bosvlak**

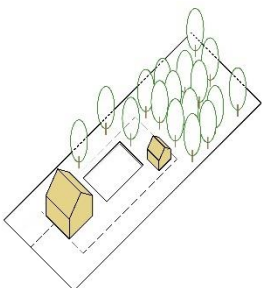
Dit betreft die delen van het perceel die niet worden ingenomen door het bouwvlak.



## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: EENGEZINSWONINGEN**

Woningen, tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur zijn toegelaten in het bouwvlak. De delen van het bouwvlak die niet ingenomen worden door een van voorgaande, dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden.

Woningen in open, gesloten of halfopen bouwvorm zijn toegelaten. De gekozen bouwvorm dient in harmonie met het referentiebeeld te zijn. Indien een of twee van de zijdelingse perceelsgrenzen reeds bebouwd zijn met een wachtgevel van een gebouw op een aangrenzend perceel, dient hierop harmonieus te worden aangesloten en is een gesloten of halfopen bouwvorm verplicht.



### **Gebouwen**

Op alle percelen is de bouw van een gezinswoning toegestaan.

#### **Hoofd en bijgebouwen:**

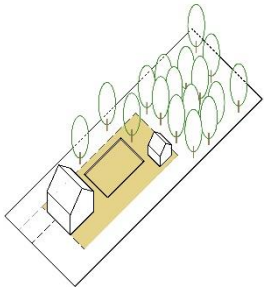
- dienen te worden ingeplant binnen het bouwvlak;
- hebben gezamenlijk een footprint van max. 250m²;
- hebben een vrije dakvorm, in geval er voor een hellend dak wordt gekozen is de dakhelling beperkt tot 45°.

#### **Hoofdgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak;
- hebben een maximaal aantal bovengrondse bouwlagen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en in harmonie met het referentiebeeld;
- mogen enkel in de voorgevel van een garagepoort voorzien worden.

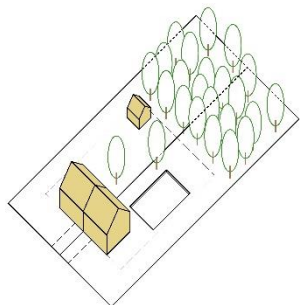
#### **Bijgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak, maar achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw;
- hebben een maximale kroonlijsthoogte van één bovengrondse bouwlaag;
- hebben alle te samen een footprint die geringer is dan die van het hoofdgebouw.

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <p>In geval van <b>gesloten of halfopen bebouwing</b> geldt de harmonieregel inzake inplanting, afmetingen en gabarit van toepassing. Verder geldt voor deze types van bebouwing:</p> <p><b>Inplanting:</b></p> <p>Bebouwing wordt opgericht in gesloten of halfopen bouworde, in harmonie met het referentiebeeld. Gebouwen wordt ingepland binnen het bouwvlak.</p> <p><b>Afmetingen en gabarit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm dienen in harmonie te zijn met het referentiebeeld. Bij gebrek aan een referentiebeeld wordt een hellend dak van max. 45° toegelaten.</li> <li>- Bij een halfopen of gesloten bouworde is de bouwhoogte, het aantal bouwlagen en de dakvorm steeds in harmonie met het gebouw of de gebouwen waar tegen wordt aangebouwd, indien deze al bestaande is of zijn.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <p><b>Tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur</b></p> <p>Het niet bebouwde deel van het bouwvlak (het deel niet ingenomen door hoofd- of bijgebouwen) mag ingericht worden met <u>verhardingen</u> (in functie van opritten, terrassen en tuinpaden), <u>grasperken</u> en <u>private sportinfrastructuur</u> in open lucht. Deze is in afmetingen tot max. <u>15% van de perceelsoppervlakte</u> beperkt, te realiseren <u>binnen het bouwvlak</u>.</p> <p><b>Voorwaarden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het rooien van hoogstammige bomen is enkel toegelaten in kader van de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, indien noodzakelijk.</li> <li>- Verhardingen en/of private sportinfrastructuur dienen maximaal zo ingepast te worden dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is. Indien wordt aangetoond dat dit onmogelijk blijkt (bijv. omdat de woning anders niet toegankelijk kan gemaakt worden) en het noodzakelijk blijkt hoogstammen te rooien voor de aanleg van private sportinfrastructuur en/of verhardingen, dient gekozen te worden voor een inplanting die de minste milieuschade oplevert (op basis van boomsoorten en/of waarde van de bomen). Een aanvraag tot aanleg van verhardingen en/of private sportinfrastructuur motiveert hoe de gekozen inplanting bijdraagt aan een minimale milieuschade.</li> <li>- De maximum toegelaten verharding en bebouwing mag nooit overschreden worden. Een aanvraag tot overschrijding van dit maximum met als motivatie dat een inplanting i.f.v. het minimaliseren van de</li> </ul> |

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | milieuschade dit noodzakelijk maakt, wordt nooit aanvaard.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p><b>Niet ingenomen delen van het bouwvlak</b></p> <p>De <u>delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen</u> door verhardingen, grasperken en private sportinfrastructuur dienen een <u>parkinrichting</u> te krijgen of te behouden. Ook een bosinrichting is toegelaten en geniet zelfs de voorkeur.</p> |



## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: GEKOPPELDE EN GEGROEPEERDE BEBOUWING**

Op een perceel of op een groep van aangesloten percelen worden toegestaan:

- Projecten waarbinnen meerdere individuele woningen aan mekaar worden gekoppeld;
- Groepen van woningen;
- Cohousingprojecten;
- Het splitsen van woningen.

Deze opties mogen onder de vorm van één solitair gebouw of als een groep van meerdere gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak uitgewerkt worden.

### **Voorwaarden**

- Het aantal toelaatbare woningen binnen een project vallend onder dit artikel op een perceel of een groep van aaneengesloten percelen is begrensd tot het aantal dat de maximale woondichtheid niet overschrijdt, zijnde max. 20 woningen per hectare.
- Indien voor de totale perceelsoppervlakte de maximale bouwdichtheid bereikt werd (zoals bepaald door dit artikel), kan er geen bijkomende vergunning voor bebouwing meer afgeleverd worden voor delen van deze totale perceelsoppervlakte die nog niet bebouwd zijn, zelfs indien deze afgesplitst worden van de reeds bebouwde delen.
- Voor de splitsing van een woning geldt bijkomend dat dit toegelaten wordt indien na splitsing de verschillende afgesplitste woningen als volwaardige zelfstandige woningen kunnen functioneren of deze samen als cohousingproject kunnen functioneren.

Wordt nooit toegestaan:

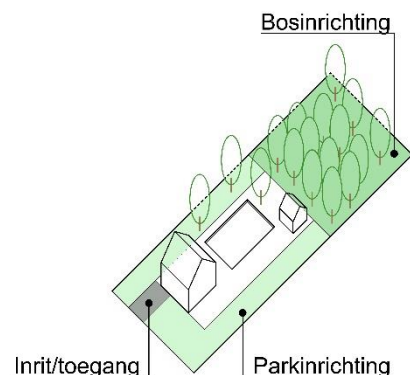
- Gestapelde bebouwing.

### **Mogelijkheden**

- Het geheel van de woningen dient binnen één en hetzelfde bouwvlak opgericht te worden. Hetgeen ingeplant wordt conform de voorwaarden opgenomen in deze voorschriften, voor wat betreft de minimaal te respecteren afstanden tot de rooilijn en de zijdelingse grenzen van het perceel en de diepte van het bouwvlak. Bijkomend geldt dat het bouwvlak in totaal maximaal 25% van de (gecombineerde) perceelsoppervlakte mag meten.

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

- |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Binnen het bouwvlak mag een <u>bebouwing</u> gerealiseerd worden die qua footprint <u>maximaal 50% van het bouwvlak</u> mag meten.</li><li>- De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door gebouwen, mogen door <u>tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur</u> worden ingenomen. Indien:<ul style="list-style-type: none"><li>- Het rooien van hoogstammige bomen beperkt blijft tot hetgeen noodzakelijk voor de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur en dit op een wijze die de minste milieuschade toebrengt;</li><li>- Verhardingen zo worden ingepast dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is, tenzij voor de plaatsing van de inrit, als de toegankelijkheid van het gebouw of de gebouwen anders niet kan gegarandeerd worden.</li></ul></li></ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



De verharding die wordt toegelaten in de verordende bepalingen van dit artikel omvat reeds de strikt noodzakelijke verhardingen, het vormt er geen surplus op.

## **INRICHTING VAN HET BOSVLAK**

- De delen van het bosvlak die voor de achtergrens van het bouwvlak liggen hebben een parkinrichting;
- De delen van het bosvlak die achter de achtergrens van het bouwvlak liggen hebben een bosinrichting;

Bebouwing van het bosvlak is niet mogelijk. Behoudens het aanleggen van een beperkte verharding en het plaatsen van afsluitingen, zoals bepaald in deze voorschriften.

### **Verharding**

De aanleg van een inrit en de strikt noodzakelijke toegangen (waarin de inrit is inbegrepen) is toegelaten, op voorwaarde:

- Dat er een minimale G/T-index van 70% in de voortuin bewaard wordt;
- De inplanting zo gekozen wordt dat slechts een minimum aan hoogstammen dient gerooid te worden, bij voorkeur geen enkele.
- Om het gezamenlijke ruimtebeslag te verminderen is het toegestaan om een inrit op de perceelsgrens te bouwen en deze (deels) te delen met een buurperceel.

### **Afsluitingen**

- Ter hoogte van de voortuin en zijtuin, wordt toegelaten als afsluiting:
  - Een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus, een gemengde houtkant of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal...
  - Deze levende omheining mag gecombineerd worden met een open draadafsluiting, dat:
    - landschappelijk verantwoord en geïntegreerd is;
    - in hoogte tot 2m beperkt wordt (voor wat betreft de hoogte van de afsluiting, de beplanting mag hierboven uitsteken);
- Achter de achtergrens van het bouwvlak, wordt toegelaten als afsluiting:
  - Een inheemse haag met een maximale hoogte van 1m60;
  - Een perceelafsluiting bestaande uit een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m10. Hierbij mag eveneens een inheemse haag aangeplant worden.
- Poorten, worden ter hoogte van de perceelstoegangen toegestaan, voor zo ver:
  - de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de woonparkomgeving;
  - de hoogte tot 2m wordt beperkt;

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

- eventuele pilasters een oppervlakte hebben niet groter dan 0,5m<sup>2</sup> en een hoogte niet hoger dan 2m.

Afsluitingen en poorten in niet kwalitatieve of gesloten materialen zoals betonpanelen, PVC-planchetten, vlechtwerk, schutsels, enz... worden niet toegelaten. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten.

Ten behoeve van fauna-passage hebben afsluitingen elke 15m onderaan een opening met 20cm diameter of hebben ze mazen waarvan de grootte op de onderste twee rijen minstens 15 cm groot zijn. Het plaatsen van een boordsteen onderaan de afsluiting is niet toegelaten.

### **Laanbomen**

- Een toelating tot het rooien van laanbomen kan enkel bekomen worden indien dit noodzakelijk is om een perceel toegankelijk te maken;
- Elke te kappen laanboom dient op het eigen perceel gecompenseerd te worden met de aanplant van een inheemse, hoogstammige boom, plantmaat min. 10/12.

## Art. 2 Woonparken aan de rand van de kern



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

| RICHTINGGEVEND | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen is de <u>hoofdbestemming</u>.</li> <li>- In <u>nevenbestemming</u> zijn andere met het wonen verenigbare functies toegestaan, dewelke limitatief worden opgesomd als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige diensten en kantoren (incl. vestiging van een bedrijfszetel);</li> <li>- Vrije beroepen (eveneens toegelaten in de toegestane bijgebouwen);</li> <li>- Kamergebonden logies onder de vorm van gastenkamers met maximaal max. 5 gastenkamers.</li> </ul> </li> </ul> <p>Een nevenbestemming dient ondergeschikt te blijven aan het wonen en mag maximaal 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woning innemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgende functies zijn niet toegestaan: horeca, ambachtelijke bedrijven, handel, recreatie, magazijnen, werkateliers, opslag van goederen en/of van voertuigen (in een gebouw of in open lucht).</li> </ul> |

## INRICHTING

### PERCEEL: ONDERDELEN EN AFMETINGEN

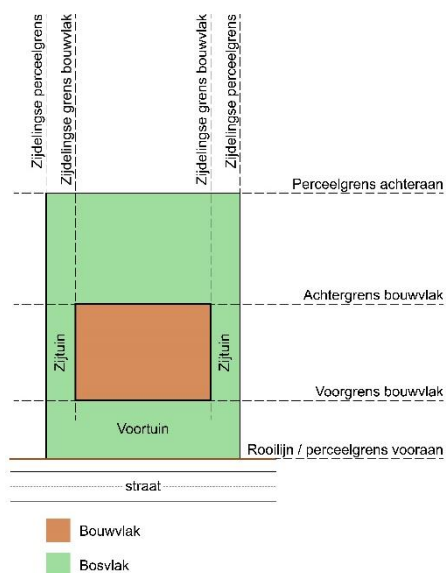
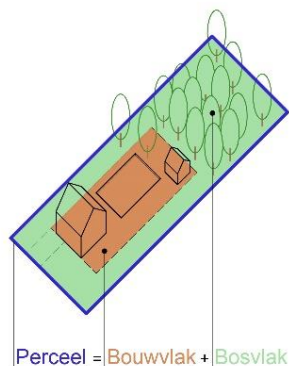
#### Perceel

- Een perceel omvat een bosvlak en een bouwvlak.
- Wanneer een stuk grond in meerdere percelen wordt verkaveld, hebben de nieuwe percelen een oppervlakte van min. 2.000m<sup>2</sup> en max. 5.000m<sup>2</sup>. Nieuw gevormde kavels hebben aan straatzijde een minimale breedte van 30m. Percelen kleiner dan 2.000m<sup>2</sup> kunnen niet verder opgedeeld worden in meerdere bouwpercelen, maar mogen wel bebouwd worden.
- Het bosvlak dient conform de voorschriften met een park- of bosinrichting te worden ingericht. De aanleg van een inrit of omheiningen is er toegestaan, indien uitgevoerd cfr. de voorwaarden die er in deze voorschriften aan gesteld worden.
- In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden en mogen tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur aangelegd worden. De overige delen van het bouwvlak dienen met een parkinrichting te worden ingericht.

#### Bouwvlak

Het bouwvlak is een vlak met een vrije vorm dat in zijn maximum afgebakend wordt door volgende uiterste grenzen:

- de voorgrens van het bouwvlak bevindt zich op 10m van de rooilijn. Indien het bestaande referentiebeeld een sterke uniformiteit vertoont voor wat betreft afstand van de bestaande bebouwing tot de rooilijn, die afwijkt van de opgelegde 10m, mag deze opgelegde waarde aangepast worden naar een afstand in harmonie met het bestaande referentiebeeld. De achtergrens schuift in dat geval mee op over een identieke afstand;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 3m van de zijdelingse perceelgrenzen voor percelen kleiner dan 2000m<sup>2</sup>;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 5m van de zijdelingse perceelgrenzen voor percelen vanaf 2000m<sup>2</sup>;
- indien een halfopen bouwvorm gehanteerd wordt, geldt er geen maximale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen waar op gebouwd wordt;
- de achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op maximaal 35m van de voorgrens van het bouwvlak



Het bouwvlak is bijkomend in oppervlakte beperkt tot:

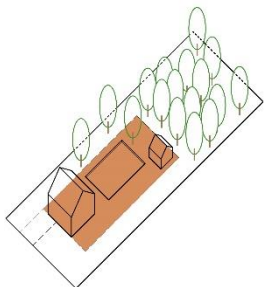
- max. 700m<sup>2</sup> voor percelen tot 2000m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte;
- max. 1250m<sup>2</sup> voor percelen vanaf 2000m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte.

Het bouwvlak hoeft geen rechthoek te zijn, de vorm is vrij, maar dient wel te passen binnen de uiterste grenzen opgelegd door dit artikel en is in oppervlakte beperkt tot het opgelegde maximum. Deze vrije inpassingsmogelijkheden moeten toestaan dat bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, aanwezig van voor de goedkeuring van dit RUP eveneens kunnen beantwoorden aan de regelgeving van dit RUP.

Op bovenstaande uiterste grensmaten kunnen afwijkingen toegestaan worden voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, op de maximale oppervlakte van het bouwvlak niet.

### **Bosvlak**

Dit betreft die delen van het perceel die niet worden ingenomen door het bouwvlak.

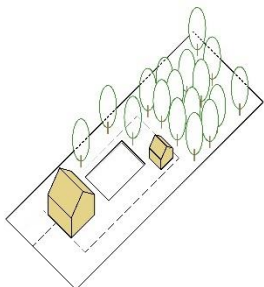


## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: EENGEZINSWONINGEN**

Woningen in open bebouwing, tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur zijn toegelaten in het bouwvlak. De delen van het bouwvlak die niet ingenomen worden door een van voorgaande, dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden.

Op percelen met een maximale breedte van 15m aan straatzijde, wordt ook halfopen bebouwing toegelaten.

Indien een van de zijdelingse perceelsgrenzen reeds bebouwd is met een wachtgevel van een gebouw op een aangrenzend perceel (ongeacht de breedte van het perceel aan straatzijde), dient hierop harmonieus te worden aangesloten en is een halfopen bouwvorm verplicht.



## **Gebouwen**

Op alle percelen is de bouw van eengezinswoning toegestaan.

### **Hoofd en bijgebouwen:**

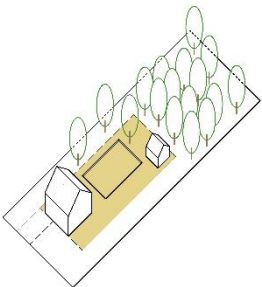
- dienen te worden ingeplant binnen het bouwvlak;
- hebben gezamenlijk een footprint:
  - van max. 250m<sup>2</sup> voor percelen tot 2500m<sup>2</sup>;
  - van max. 10% van de perceelsoppervlakte (beperkt tot max. 350m<sup>2</sup>) voor percelen vanaf 2500m<sup>2</sup>.
- hebben een vrije dakvorm, in geval er voor een hellend dak wordt gekozen is de dakhelling beperkt tot 45°.

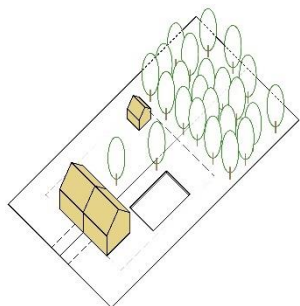
### **Hoofdgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak;
- omvatten max. 2 bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst, een teruggetrokken 3de bouwlaag met plat dak, passend binnen de maximale projectie van een toegelaten hellend dak, is ook toegestaan;
- mogen enkel in de voorgevel van een garagepoort voorzien worden.

### **Bijgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak, maar achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en op een afstand van de perceelsgrenzen die minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van het bijgebouw;
- hebben een maximale kroonlijsthoogte van één bovengrondse bouwlaag;

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- hebben alle te samen een footprint die geringer is dan die van het hoofdgebouw.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <h3>Tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur</h3> <p>Het niet bebouwde deel van het bouwvlak (het deel niet ingenomen door hoofd- of bijgebouwen) mag ingericht worden met <u>verhardingen</u> (in functie van opritten, terrassen en tuinpaden), <u>grasperken</u> en <u>private sportinfrastructuur</u> in open lucht. Deze is in afmetingen tot max. <u>12,5% van de perceelsoppervlakte</u> beperkt, te realiseren <u>binnen het bouwvlak</u>.</p> <p><b>Voorwaarden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het rooien van hoogstammige bomen is enkel toegelaten in kader van de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, indien noodzakelijk.</li> <li>- Verhardingen en/of private sportinfrastructuur dienen maximaal zo ingepast te worden dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is. Indien wordt aangetoond dat dit onmogelijk blijkt (bijv. omdat de woning anders niet toegankelijk kan gemaakt worden) en het noodzakelijk blijkt hoogstammen te rooien voor de aanleg van private sportinfrastructuur en/of verhardingen, dient gekozen te worden voor een inplanting die de minste milieuschade oplevert (op basis van boomsoorten en/of waarde van de bomen). Een aanvraag tot aanleg van verhardingen en/of private sportinfrastructuur motiveert hoe de gekozen inplanting bijdraagt aan een minimale milieuschade.</li> <li>- De maximum toegelaten verharding en bebouwing mag nooit overschreden worden. Een aanvraag tot overschrijding van dit maximum met als motivatie dat een inplanting i.f.v. het minimaliseren van de milieuschade dit noodzakelijk maakt, wordt nooit aanvaard.</li> </ul> |
|                                                                                   | <h3>Niet ingenomen delen van het bouwvlak</h3> <p>De <u>delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen</u> door verhardingen, grasperken en private sportinfrastructuur dienen een <u>parkinrichting</u> te krijgen of te behouden. Ook een bosinrichting is toegelaten en geniet zelfs de voorkeur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: GEKOPPELDE EN GEGROEPEERDE BEBOUWING**

Op een perceel of op een groep van aangesloten percelen worden toegestaan:

- Projecten waarbinnen meerdere individuele woningen aan mekaar worden gekoppeld;
- Groepen van woningen;
- Cohousingprojecten;
- Het splitsen van woningen.

Deze opties mogen onder de vorm van één solitair gebouw of als een groep van meerdere gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak uitgewerkt worden.

### **Voorwaarden**

- Het aantal toelaatbare woningen binnen een project vallend onder dit artikel op een perceel of een groep van aaneengesloten percelen is begrensd tot het aantal dat de maximale woondichtheid niet overschrijdt, zijnde max. 5 woningen per hectare.
- Indien voor de totale perceelsoppervlakte de maximale bouwdichtheid bereikt werd (zoals bepaald door dit artikel), kan er geen bijkomende vergunning voor bebouwing meer afgeleverd worden voor delen van deze totale perceelsoppervlakte die nog niet bebouwd zijn, zelfs indien deze afgesplitst worden van de reeds bebouwde delen.
- Voor de splitsing van een woning geldt bijkomend dat dit toegelaten wordt indien na splitsing de verschillende afgesplitste woningen als volwaardige zelfstandige woningen kunnen functioneren of deze samen als cohousingproject kunnen functioneren.

Wordt nooit toegestaan:

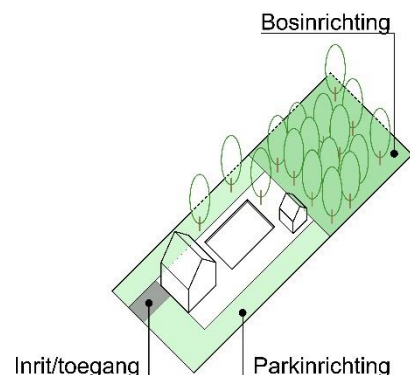
- Gestapelde bebouwing.

### **Mogelijkheden**

- Het geheel van de woningen dient binnen één en hetzelfde bouwvlak opgericht te worden. Hetgeen ingeplant wordt conform de voorwaarden opgenomen in deze voorschriften, voor wat betreft de minimaal te respecteren afstanden tot de rooilijn en de zijdelingse grenzen van het perceel en de diepte van het bouwvlak. Bijkomend geldt dat het bouwvlak in totaal maximaal 700m<sup>2</sup> x het aantal toelaatbare woningen mag meten.

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

- |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Binnen het bouwvlak mag een <u>bebouwing</u> gerealiseerd worden die qua footprint <u>maximaal 250m<sup>2</sup> x het aantal toelaatbare woningen</u> mag meten.</li><li>- De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door gebouwen, mogen door <u>tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur</u> worden ingenomen. Indien:<ul style="list-style-type: none"><li>- Het rooien van hoogstammige bomen beperkt blijft tot hetgeen noodzakelijk voor de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, op een wijze die het minste milieuschade toebrengt;</li><li>- Verhardingen zo worden ingepast dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is, tenzij voor de plaatsing van de inrit, als de toegankelijkheid van het gebouw of de gebouwen anders niet kan gegarandeerd worden.</li></ul></li></ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



De verharding die wordt toegelaten in de verordende bepalingen van dit artikel omvat reeds de strikt noodzakelijke verhardingen, het vormt er geen surplus op.

## **INRICHTING VAN HET BOSVLAK**

- De delen van het bosvlak die voor de achtergrens van het bouwvlak liggen hebben een parkinrichting;
- De delen van het bosvlak die achter de achtergrens van het bouwvlak liggen hebben een bosinrichting;

Bebouwing van het bosvlak is niet mogelijk. Behoudens het aanleggen van een beperkte verharding en het plaatsen van afsluitingen, zoals bepaald in deze voorschriften.

### **Verharding**

De aanleg van een inrit en de strikt noodzakelijke toegangen (waarin de inrit is inbegrepen) is toegelaten, op voorwaarde:

- Dat er een minimale G/T-index van 70% in de voortuin bewaard wordt;
- De inplanting zo gekozen wordt dat slechts een minimum aan hoogstammen dient gerooid te worden, bij voorkeur geen enkele.
- Om het gezamenlijke ruimtebeslag te verminderen is het toegestaan om een inrit op de perceelsgrens te bouwen en deze (deels) te delen met een buurperceel.

### **Afsluitingen**

- Ter hoogte van de voortuin en zijtuin, wordt toegelaten als afsluiting
  - Een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus, een gemengde houtkant of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal...
  - Deze levende omheining mag gecombineerd worden met een open draadafsluiting, dat:
    - landschappelijk verantwoord en geïntegreerd is;
    - in hoogte tot 2m beperkt wordt (voor wat betreft de hoogte van de afsluiting, de beplanting mag hierboven uitsteken);
- Achter de achtergrens van het bouwvlak, wordt toegelaten als afsluiting:
  - Een inheemse haag met een maximale hoogte van 1m60;
  - Een perceelafsluiting bestaande uit een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m10. Hierbij mag eveneens een inheemse haag aangeplant worden.
- Poorten, worden ter hoogte van de perceelstoegangen toegestaan, voor zo ver:
  - de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de woonparkomgeving;
  - de hoogte tot 2m wordt beperkt;

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

- eventuele pilasters een oppervlakte hebben niet groter dan 0,5m<sup>2</sup> en een hoogte niet hoger dan 2m.

Afsluitingen en poorten in niet kwalitatieve of gesloten materialen zoals betonpanelen, PVC-planchetten, vlechtwerk, schutsels, enz... worden niet toegelaten. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten.

Ten behoeve van fauna-passage hebben afsluitingen elke 15m onderaan een opening met 20cm diameter of hebben ze mazen waarvan de grootte op de onderste twee rijen minstens 15 cm groot zijn. Het plaatsen van een boordsteen onderaan de afsluiting is niet toegelaten.

### **Laanbomen**

- Een toelating tot het rooien van laanbomen kan enkel bekomen worden indien dit noodzakelijk is om een perceel toegankelijk te maken;
- Elke te kappen laanboom dient op het eigen perceel gecompenseerd te worden met de aanplant van een inheemse, hoogstammige boom, plantmaat min. 10/12.

## Art. 3 Woonparken in het groen



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

| RICHTINGGEVEND | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen is de <u>hoofdbestemming</u>.</li> <li>- In <u>nevenbestemming</u> zijn andere met het wonen verenigbare functies toegestaan, dewelke limitatief worden opgesomd als:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige diensten en kantoren (incl. vestiging van een bedrijfszetel);</li> <li>- Vrije beroepen (eveneens toegelaten in de toegestane bijgebouwen);</li> <li>- Kamergebonden logies onder de vorm van gastenkamers met maximaal max. 5 gastenkamers.</li> </ul> </li> </ul> <p>Een nevenbestemming dient ondergeschikt te blijven aan het wonen en mag maximaal 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woning innemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgende functies zijn niet toegestaan: horeca, ambachtelijke bedrijven, handel, recreatie, magazijnen, werkateliers, opslag van goederen en/of van voertuigen (in een gebouw of in open lucht).</li> </ul> |

## INRICHTING

## PERCEEL: ONDERDELEN EN AFMETINGEN

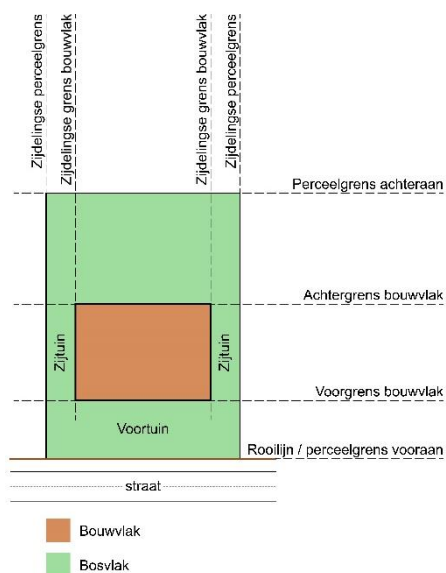
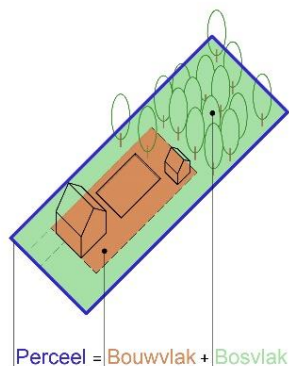
## Perceel

- Een perceel omvat een bosvlak en een bouwvlak.
- Wanneer een stuk grond in meerdere percelen wordt verkaveld, hebben de nieuwe percelen een oppervlakte van min. 5.000m<sup>2</sup>. Nieuw gevormde kavels hebben aan straatzijde een minimale breedte van 40m. Percelen kleiner dan 5.000m<sup>2</sup> kunnen niet verder opgedeeld worden in meerdere bouwpercelen, maar mogen wel bebouwd worden.
- Het bosvlak dient volledig met een bosinrichting te worden ingericht. De aanleg van een inrit of omheiningen is er toegestaan, indien uitgevoerd cfr. de voorwaarden die er in deze voorschriften aan gesteld worden.
- In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden en mogen tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur aangelegd worden. De overige delen van het bouwvlak dienen met een parkinrichting te worden ingericht.

## Bouwvlak

Het bouwvlak is een vlak met een vrije vorm dat in zijn maximum afgebakend wordt door volgende uiterste grenzen:

- de voorgrens van het bouwvlak bevindt zich op 15m van de rooilijn. Indien het bestaande referentiebeeld een sterke uniformiteit vertoont voor wat betreft afstand van de bestaande bebouwing tot de rooilijn, die afwijkt van de opgelegde 15m, mag deze opgelegde waarde aangepast worden naar een afstand in harmonie met het bestaande referentiebeeld. De achtergrens schuift in dat geval mee op over een identieke afstand;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 5m00, indien het een perceel betreft tot 40m breedte;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 7m50, indien het een perceel betreft vanaf 40m breedte;
- Indien een halfopen bouwvorm gehanteerd wordt, geldt er geen maximale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens waar op gebouwd wordt;
- de achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op maximaal 45m van de voorgrens van het bouwvlak



## SPECIFIEKE BEPALINGEN

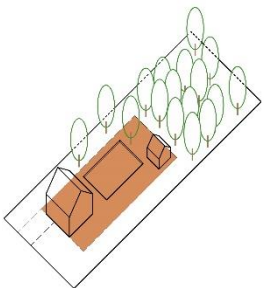
Het bouwvlak is bijkomend in oppervlakte beperkt tot max. 1500m<sup>2</sup>.

Het bouwvlak hoeft geen rechthoek te zijn, de vorm is vrij, maar dient wel te passen binnen de uiterste grenzen opgelegd door dit artikel en is in oppervlakte beperkt tot het opgelegde maximum. Deze vrije inpassingsmogelijkheden moeten toestaan dat bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, aanwezig van voor de goedkeuring van dit RUP eveneens kunnen beantwoorden aan de regelgeving van dit RUP.

Op bovenstaande uiterste grensmaten kunnen afwijkingen toegestaan worden voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, op de maximale oppervlakte van het bouwvlak niet.

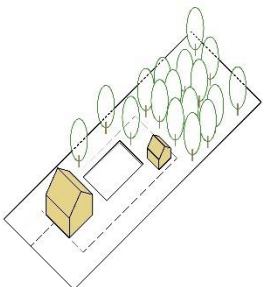
### **Bosvlak**

Dit betreft die delen van het perceel die niet worden ingenomen door het bouwvlak.



## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: EENGEZINSWONINGEN**

Woningen in open bebouwing, tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur zijn toegelaten in het bouwvlak. De delen van het bouwvlak die niet ingenomen worden door een van voorgaande, dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden.



### **Gebouwen**

Op alle percelen is de bouw van eengezinswoning toegestaan.

#### **Hoofd en bijgebouwen:**

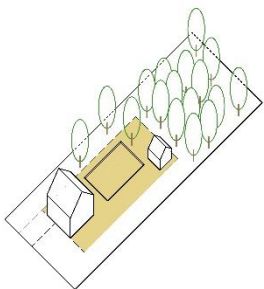
- dienen te worden ingeplant binnen het bouwvlak;
- hebben gezamenlijk een footprint van max. 500m<sup>2</sup>;
- hebben een vrije dakvorm, in geval er voor een hellend dak wordt gekozen is de dakhelling beperkt tot 45°.

#### **Hoofdgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak;
- omvatten max. 2 bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst, een teruggetrokken 3de bouwlaag met plat dak, passend binnen de maximale projectie van een toegelaten hellend dak, is ook toegestaan;
- mogen enkel in de voorgevel van een garagepoort voorzien worden.

#### **Bijgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak, maar achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw;
- hebben een maximale kroonlijsthoogte van één bovengrondse bouwlaag;
- hebben alle te samen een footprint die geringer is dan die van het hoofdgebouw.



## Tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur

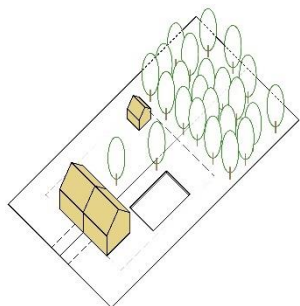
Het niet bebouwde deel van het bouwvlak (het deel niet ingenomen door hoofd- of bijgebouwen) mag ingericht worden met verhardingen (in functie van opritten, terrassen en tuinpaden), grasperken en private sportinfrastructuur in open lucht. Deze is in afmetingen tot max. 10% van de perceelsoppervlakte beperkt (met een maximum van 750m<sup>2</sup>), te realiseren binnen het bouwvlak.

### Voorwaarden:

- Het rooien van hoogstammige bomen is enkel toegelaten in kader van de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, indien noodzakelijk.
- Verhardingen en/of private sportinfrastructuur dienen maximaal zo ingepast te worden dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is. Indien wordt aangetoond dat dit onmogelijk blijkt (bijv. omdat de woning anders niet toegankelijk kan gemaakt worden) en het noodzakelijk blijkt hoogstammen te rooien voor de aanleg van private sportinfrastructuur en/of verhardingen, dient gekozen te worden voor een inplanting die de minste milieuschade oplevert (op basis van boomsoorten en/of waarde van de bomen). Een aanvraag tot aanleg van verhardingen en/of private sportinfrastructuur motiveert hoe de gekozen inplanting bijdraagt aan een minimale milieuschade.
- De maximum toegelaten verharding en bebouwing mag nooit overschreden worden. Een aanvraag tot overschrijding van dit maximum met als motivatie dat een inplanting i.f.v. het minimaliseren van de milieuschade dit noodzakelijk maakt, wordt nooit aanvaard.

## Niet ingenomen delen van het bouwvlak

De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door verhardingen, grasperken en private sportinfrastructuur dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden. Ook een bosinrichting is toegelaten en geniet zelfs de voorkeur.



## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: GEKOPPELDE EN GEGROEPEERDE BEBOUWING**

Op een perceel of op een groep van aangesloten percelen worden toegestaan:

- Projecten waarbinnen meerdere individuele woningen aan mekaar worden gekoppeld;
- Groepen van woningen;
- Cohousingprojecten;
- Het splitsen van woningen.

Deze opties mogen onder de vorm van één solitair gebouw of als een groep van meerdere gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak uitgewerkt worden.

### **Voorwaarden**

- Het aantal toelaatbare woningen binnen een project vallend onder dit artikel op een perceel of een groep van aaneengesloten percelen is begrensd tot het aantal dat de maximale woondichtheid niet overschrijdt, zijnde maximaal 2 woningen per hectare per project.
- Indien meer dan de helft van de aanpalende woonpercelen een oppervlakte heeft van minder dan 5.000 m<sup>2</sup>, kan een maximale woondichtheid van 3 woningen per hectare per project worden toegestaan.
- Indien voor de totale perceelsoppervlakte de maximale bouwdichtheid bereikt werd (zoals bepaald door dit artikel), kan er geen bijkomende vergunning voor bebouwing meer afgeleverd worden voor delen van deze totale perceelsoppervlakte die nog niet bebouwd zijn, zelfs indien deze afgesplitst worden van de reeds bebouwde delen.
- Voor de splitsing van een woning geldt bijkomend dat dit toegelaten wordt indien na splitsing de verschillende afgesplitste woningen als volwaardige zelfstandige woningen kunnen functioneren of deze samen als cohousingproject kunnen functioneren.

Wordt nooit toegestaan:

- Gestapelde bebouwing.

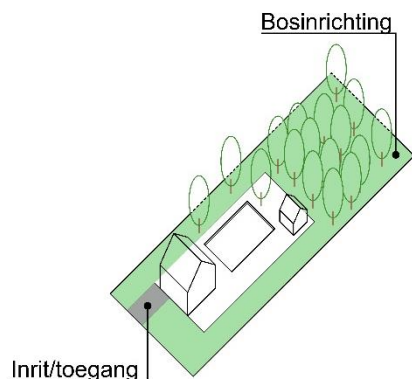
### **Mogelijkheden**

- Het geheel van de woningen dient binnen één en hetzelfde bouwvlak opgericht te worden. Hetgeen ingeplant wordt conform de voorwaarden opgenomen in deze voorschriften, voor wat betreft de minimaal te respecteren afstanden tot de rooilijn en de zijdelingse grenzen van het perceel en de diepte van het

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

bouwvlak. Bijkomend geldt dat het bouwvlak in totaal maximaal 750m<sup>2</sup> x het aantal toelaatbare woningen mag meten.

- Binnen het bouwvlak mag een bebouwing gerealiseerd worden die qua footprint maximaal 350m<sup>2</sup> x het aantal toelaatbare woningen mag meten.
- De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door gebouwen, mogen door tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur worden ingenomen. Indien:
  - Het rooien van hoogstammige bomen beperkt blijft tot hetgeen noodzakelijk voor de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur;
  - Verhardingen zo worden ingepast dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is, tenzij voor de plaatsing van de inrit, als de toegankelijkheid van het gebouw of de gebouwen anders niet kan gegarandeerd worden, op een wijze die het minste milieuschade toebrengt.



De verharding die wordt toegelaten in de verordende bepalingen van dit artikel omvat reeds de strikt noodzakelijke verhardingen, het vormt er geen surplus op.

## **INRICHTING VAN HET BOSVLAK**

Het bosvlak dient met een bosinrichting ingericht te worden.

Bebouwing van het bosvlak is niet mogelijk. Behoudens het aanleggen van een beperkte verharding en het plaatsen van afsluitingen, zoals bepaald in deze voorschriften.

### **Verharding**

De aanleg van een inrit en de strikt noodzakelijke toegangen (waarin de inrit is inbegrepen) is toegelaten, op voorwaarde:

- Dat er een minimale G/T-index van 70% in de voortuin bewaard wordt;
- De inplanting zo gekozen wordt dat slechts een minimum aan hoogstammen dient gerooid te worden, bij voorkeur geen enkele.
- Om het gezamenlijke ruimtebeslag te verminderen is het toegestaan om een inrit op de perceelsgrens te bouwen en deze (deels) te delen met een buurperceel.

### **Afsluitingen**

- Ter hoogte van de voortuin en zijtuin, wordt toegelaten als afsluiting
  - Een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus, een gemengde houtkant of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal...
  - Deze levende omheining mag gecombineerd worden met een open draadafsluiting, dat:
    - landschappelijk verantwoord en geïntegreerd is;
    - in hoogte tot 2m beperkt wordt (voor wat betreft de hoogte van de afsluiting, de beplanting mag hierboven uitsteken);
- Achter de achtergrens van het bouwvlak, wordt toegelaten als afsluiting:
  - Een inheemse haag met een maximale hoogte van 1m60;
  - Een perceelafsluiting bestaande uit een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m10. Hierbij mag eveneens een inheemse haag aangeplant worden.
- Poorten, worden ter hoogte van de perceelstoegangen toegestaan, voor zo ver:
  - de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de woonparkomgeving;
  - de hoogte tot 2m wordt beperkt;
  - eventuele pilasters een oppervlakte hebben niet groter dan 0,5m<sup>2</sup> en een hoogte niet hoger dan 2m.

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

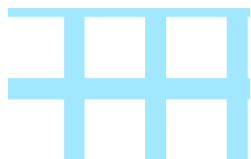
Afsluitingen en poorten in niet kwalitatieve of gesloten materialen zoals betonpanelen, PVC-planchetten, vlechtwerk, schutsels, enz... worden niet toegelaten. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten.

Ten behoeve van fauna-passage hebben afsluitingen elke 15m onderaan een opening met 20cm diameter of hebben ze mazen waarvan de grootte op de onderste twee rijen minstens 15 cm groot zijn. Het plaatsen van een boordsteen onderaan de afsluiting is niet toegelaten.

### **Laanbomen**

- Een toelating tot het rooien van laanbomen kan enkel bekomen worden indien dit noodzakelijk is om een perceel toegankelijk te maken;
- Elke te kappen laanboom dient op het eigen perceel gecompenseerd te worden met de aanplant van een inheemse, hoogstammige boom, plantmaat min. 10/12.

## Overdruk: nabestemming gemeenschapsvoorzieningen



|                                                                                                                                                                                           | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Via de nabestemming worden toekomstgerichte uitbreidingsmogelijkheden geboden aan de Sint-Ludgardis Openluchtschool Schilde, zonder het woongenot van de bestaande bewoners in te perken. | <u>Nabestemming</u> : voor een perceel vallende binnen deze overdruk geldt dat, na het definitief stopzetten van het gebruik cfr. de grondbestemming of bij verkoop aan een onderwijsinstelling, artikel 6, deelzone GV-A, van dit RUP van kracht wordt. Enkel de gemeenschapsvoorziening onderwijs wordt dan binnen de overdruk toegestaan. De nabestemming wordt pas definitief van kracht voor een betrokken perceel nadat een eerste vergunning voor de realisatie van de gemeenschapsvoorziening onderwijs is afgeleverd. Tot dat dit gebeurd is kunnen nog vergunningen cfr. de grondbestemming afgeleverd worden. Nadat de nabestemming is van kracht geworden, kunnen geen vergunningen cfr. de grondbestemming meer worden toegestaan. |

## Art. 4 Fragmenten in het groen



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

| RICHTINGGEVEND | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen is de <u>hoofdbestemming</u>.</li> <li>- In <u>nevenbestemming</u> zijn andere met het wonen verenigbare functies toegestaan, dewelke limitatief worden opgesomd als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige diensten en kantoren (incl. vestiging van een bedrijfszetel);</li> <li>- Vrije beroepen (eveneens toegelaten in de toegestane bijgebouwen);</li> <li>- Kamergebonden logies onder de vorm van gastenkamers met maximaal max. 5 gastenkamers.</li> </ul> </li> </ul> <p>Een nevenbestemming dient ondergeschikt te blijven aan het wonen en mag maximaal 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woning innemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgende functies zijn niet toegestaan: horeca, ambachtelijke bedrijven, handel, recreatie, magazijnen, werkateliers, opslag van goederen en/of van voertuigen (in een gebouw of in open lucht).</li> </ul> |

## INRICHTING

### PERCEEL: ONDERDELEN EN AFMETINGEN

#### Perceel

- Een perceel omvat een bosvlak en een bouwvlak.
- Het bosvlak dient volledig met een bosinrichting te worden ingericht. De aanleg van een inrit of omheiningen is er toegestaan, indien uitgevoerd cfr. de voorwaarden die er in deze voorschriften aan gesteld worden.
- In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden en mogen tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur aangelegd worden. De overige delen van het bouwvlak dienen met een parkinrichting te worden ingericht.
- Het opdelen van percelen om nieuwe bouwloten te creëren is niet toegestaan.

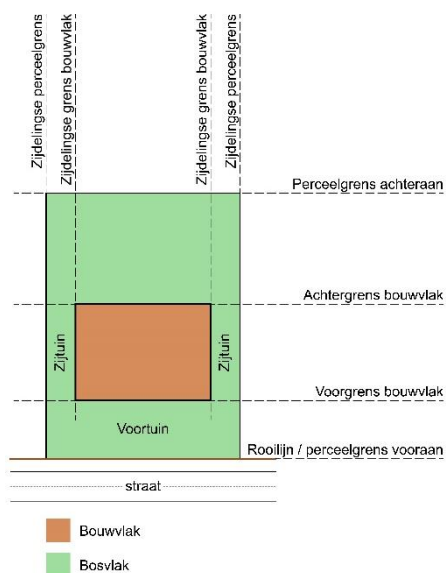
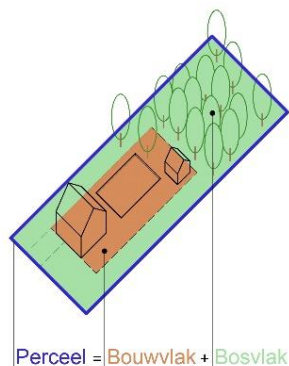
#### Bouwvlak

Het bouwvlak is een vlak met een vrije vorm dat in zijn maximum afgebakend wordt door volgende uiterste grenzen:

- de voorgrens van het bouwvlak bevindt zich op 15m van de rooilijn. Indien het bestaande referentiebeeld een sterke uniformiteit vertoont voor wat betreft afstand van de bestaande bebouwing tot de rooilijn, die afwijkt van de opgelegde 15m, mag deze opgelegde waarde aangepast worden naar een afstand in harmonie met het bestaande referentiebeeld. De achtergrens schuift in dat geval mee op over een identieke afstand;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 5m00, indien het een perceel betreft tot 40m breedte;
- de zijdelingse grenzen van het bouwvlak bevinden zich op minstens 7m50, indien het een perceel betreft vanaf 40m breedte;
- de achtergrens van het bouwvlak bevindt zich op maximaal 45m van de voorgrens van het bouwvlak

Het bouwvlak is bijkomend in oppervlakte beperkt tot max. 1500m².

Het bouwvlak hoeft geen rechthoek te zijn, de vorm is vrij, maar dient wel te passen binnen de uiterste grenzen opgelegd door dit artikel en is in oppervlakte beperkt tot het opgelegde maximum. Deze vrije



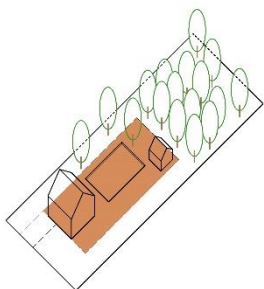
## SPECIFIEKE BEPALINGEN

inpassingsmogelijkheden moeten toestaan dat bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, aanwezig van voor de goedkeuring van dit RUP eveneens kunnen beantwoorden aan de regelgeving van dit RUP.

Op bovenstaande uiterste grensmaten kunnen afwijkingen toegestaan worden voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, op de maximale oppervlakte van het bouwvlak niet.

### **Bosvlak**

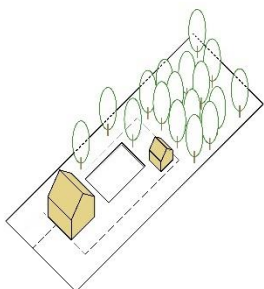
Dit betreft die delen van het perceel die niet worden ingenomen door het bouwvlak.



## **INRICHTING VAN HET BOUWVLAK: EENGEZINSWONINGEN**

Woningen in open bebouwing, tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur zijn toegelaten in het bouwvlak. De delen van het bouwvlak die niet ingenomen worden door een van voorgaande, dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden.

Gekoppelde, gegroepeerde en/of gestapelde bebouwing is niet toegelaten.



## **Gebouwen**

Op alle percelen is de bouw van eengezinswoning toegestaan.

### **Hoofd en bijgebouwen:**

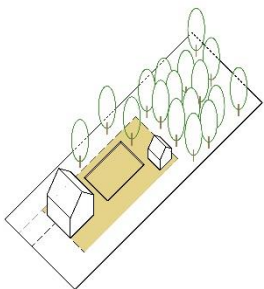
- dienen te worden ingeplant binnen het bouwvlak;
- hebben gezamenlijk een footprint van max. 500m<sup>2</sup>;
- hebben een vrije dakvorm, in geval er voor een hellend dak wordt gekozen is de dakhelling beperkt tot 45°.

### **Hoofdgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak;
- omvatten max. 2 bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst, een teruggetrokken 3de bouwlaag met plat dak, passend binnen de maximale projectie van een toegelaten hellend dak, is ook toegestaan;
- mogen enkel in de voorgevel van een garagepoort voorzien worden.

### **Bijgebouwen:**

- kennen een vrije inplanting binnen het bouwvlak, maar achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw;
- hebben een maximale kroonlijsthoogte van één bovengrondse bouwlaag;
- hebben alle te samen een footprint die geringer is dan die van het hoofdgebouw.



## Tuinen, verhardingen en private sportinfrastructuur

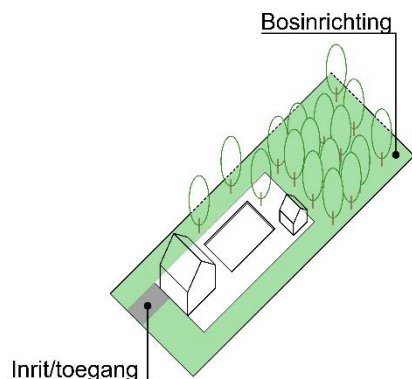
Het niet bebouwde deel van het bouwvlak (het deel niet ingenomen door hoofd- of bijgebouwen) mag ingericht worden met verhardingen (in functie van opritten, terrassen en tuinpaden), grasperken en private sportinfrastructuur in open lucht. Deze is in afmetingen tot max. 10% van de perceelsoppervlakte beperkt (met een maximum van 750m<sup>2</sup>), te realiseren binnen het bouwvlak.

### Voorwaarden:

- Het rooien van hoogstammige bomen is enkel toegelaten in kader van de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en private sportinfrastructuur, indien noodzakelijk.
- Verhardingen en/of private sportinfrastructuur dienen maximaal zo ingepast te worden dat het rooien van hoogstammen niet noodzakelijk is. Indien wordt aangetoond dat dit onmogelijk blijkt (bijv. omdat de woning anders niet toegankelijk kan gemaakt worden) en het noodzakelijk blijkt hoogstammen te rooien voor de aanleg van private sportinfrastructuur en/of verhardingen, dient gekozen te worden voor een inplanting die de minste milieuschade oplevert (op basis van boomsoorten en/of waarde van de bomen). Een aanvraag tot aanleg van verhardingen en/of private sportinfrastructuur motiveert hoe de gekozen inplanting bijdraagt aan een minimale milieuschade.
- De maximum toegelaten verharding en bebouwing mag nooit overschreden worden. Een aanvraag tot overschrijding van dit maximum met als motivatie dat een inplanting i.f.v. het minimaliseren van de milieuschade dit noodzakelijk maakt, wordt nooit aanvaard.

## Niet ingenomen delen van het bouwvlak

De delen van het bouwvlak die niet worden ingenomen door verhardingen, grasperken en private sportinfrastructuur dienen een parkinrichting te krijgen of te behouden. Ook een bosinrichting is toegelaten en geniet zelfs de voorkeur.



De verharding die wordt toegelaten in de verordende bepalingen van dit artikel omvat reeds de strikt noodzakelijke verhardingen, het vormt er geen surplus op.

## **INRICHTING VAN HET BOSVLAK**

Het bosvlak dient met een bosinrichting ingericht te worden.

Bebouwing van het bosvlak is niet mogelijk. Behoudens het aanleggen van een beperkte verharding en het plaatsen van afsluitingen, zoals bepaald in deze voorschriften.

### **Verharding**

De aanleg van een inrit en de strikt noodzakelijke toegangen (waarin de inrit is inbegrepen) is toegelaten, op voorwaarde:

- Dat er een minimale G/T-index van 70% in de voortuin bewaard wordt;
- De inplanting zo gekozen wordt dat slechts een minimum aan hoogstammen dient gerooid te worden, bij voorkeur geen enkele.
- Om het gezamenlijke ruimtebeslag te verminderen is het toegestaan om een inrit op de perceelsgrens te bouwen en deze (deels) te delen met een buurperceel.

### **Afsluitingen**

- Ter hoogte van de voortuin en zijtuin, wordt toegelaten als afsluiting
  - Een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus, een gemengde houtkant of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal...
  - Deze levende omheining mag gecombineerd worden met een open draadafsluiting, dat:
    - landschappelijk verantwoord en geïntegreerd is;
    - in hoogte tot 2m beperkt wordt (voor wat betreft de hoogte van de afsluiting, de beplanting mag hierboven uitsteken);
- Achter de achtergrens van het bouwvlak, wordt toegelaten als afsluiting:
  - Een inheemse haag met een maximale hoogte van 1m60;
  - Een perceelafsluiting bestaande uit een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m10. Hierbij mag eveneens een inheemse haag aangeplant worden.
- Poorten, worden ter hoogte van de perceelstoegangen toegestaan, voor zo ver:
  - de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de woonparkomgeving;
  - de hoogte tot 2m wordt beperkt;
  - eventuele pilasters een oppervlakte hebben niet groter dan 0,5m<sup>2</sup> en een hoogte niet hoger dan 2m.

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

Afsluitingen en poorten in niet kwalitatieve of gesloten materialen zoals betonpanelen, PVC-planchetten, vlechtwerk, schutsels, enz... worden niet toegelaten. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten.

Ten behoeve van fauna-passage hebben afsluitingen elke 15m onderaan een opening met 20cm diameter of hebben ze mazen waarvan de grootte op de onderste twee rijen minstens 15 cm groot zijn. Het plaatsen van een boordsteen onderaan de afsluiting is niet toegelaten.

### **Laanbomen**

- Een toelating tot het rooien van laanbomen kan enkel bekomen worden indien dit noodzakelijk is om een perceel toegankelijk te maken;
- Elke te kappen laanboom dient op het eigen perceel gecompenseerd te worden met de aanplant van een inheemse, hoogstammige boom, plantmaat min. 10/12.

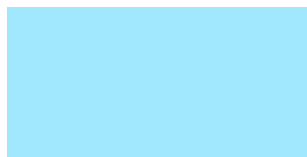
## Art. 5 Woonprojectzone



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

| RICHTINGGEVEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Bestemming</b></p> <p>Hoofdbestemming: de zone is bestemd voor collectief wonen, alsook voor gemeenschapsvoorzieningen, gerelateerd aan het wonen (opvang van ouderen, mensen met een beperking, begeleid wonen, ...).</p> <p>Worden niet toegestaan: toeristische logies (vakantiewoningen).</p>                                        |
| <p>Er op gelet dat het om een reeds gerealiseerde project gaat, worden de voorschriften bewust beperkt gehouden. Binnen de bestaande contouren van de gebouwen, worden aanpassingswerken toegelaten. Aanpassingen dienen van dezelfde architecturale taal en vormtaal als het bestaande gebouw gebruik te maken.</p> <p>In de niet bebouwde ruimten van de woonprojectzone zijn verhardingen toegelaten voor toegangen, paden of verblijfsplekken.</p> | <p><b>Bebouwing en verharding</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal bebouwingspercentage binnen de woonprojectzone: 25%</li> <li>- Minimale Groen/Terreinindex binnen de woonprojectzone: 65%, in te richten en te beheren als een groene tuinzone, inclusief de instandhouding van het bestaande bomenbestand.</li> </ul> |

## Art. 6 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen



Categorie van gebiedsaanduiding: 9° gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

|                                                                                                                                                    | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                    | <p>Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten.</p> <p>In deelzone GV-B wordt als nevensgeschikte functie levenslang wonen toegelaten. Dit betreft het concept waarbij wooneenheden worden voorzien die zijn ontworpen en aangepast om een comfortabel, veilig en toegankelijke leefomgeving te bieden voor bewoners van alle leeftijden en in verschillende levensfasen. Dit houdt in dat woningen moeten faciliteren in een zo lang mogelijk zelfstandig leven, waarbij basiscomfort gegarandeerd blijft. Levensloopbestendige woningen zijn niet alleen voor ouderen, maar voor iedereen en houden rekening met de diverse behoeften van verschillende doelgroepen, van gezinnen met kinderen tot mensen met een beperking. Het doel is om een inclusieve woonomgeving te creëren die de zelfredzaamheid, zelfstandigheid en mobiliteit van alle bewoners bevordert. Er wordt gestreefd naar een mix van woontypologieën, voor alle types gezinnen en fases van het leven, bovendien wordt het voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen gestimuleerd die het sociale contact en wederzijdse onderlinge ondersteuning tussen de bewoners stimuleren. Deze beoogde mix van woontypologieën houdt rekening met de ruimtelijke en maatschappelijke draagkracht van de omgeving.</p> |
|                                                                                                                                                    | <b>INRICHTING: ALGEMEEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Binnen de bestaande contouren van de gebouwen, worden aanpassingswerken toegelaten. Aanpassingen dienen van dezelfde architecturale taal en</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het is toegelaten om de bestaande vergunde of geacht vergunde gebouwen te verbouwen of te herbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Nieuwe volumes oprichten kan, zo lang de maximale bebouwingsindexen vermeld onder de specifieke bepalingen bij dit artikel niet worden overschreden. Van de maximale hoogte kan worden afgeweken indien dit noodzakelijk is vanuit technische randvoorwaarden in functie van een normale exploitatie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## SPECIFIEKE BEPALINGEN

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>vormentaa! als het bestaande gebouw gebruik te maken.</p> <p>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale functie van het gebied worden gerekend: zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, informatieborden, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen), paden voor onderhoud, ...</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van de zone wordt aangelegd met streekeigen groen of voor de strikt noodzakelijke verhardingen. Binnen deze oppervlakte wordt minimaal 1 hoogstammige boom per 10 m<sup>2</sup> voorzien én dient de bedekkingsgraad (kroonprojecties) van de volwassen bomen minstens 50% van deze zone te zijn. Ter hoogte van de perceelsgrenzen is het plaatsen van een open afsluiting tot een hoogte van 2 m toegelaten. Deze afsluiting mag onderaan niet van een boordsteen voorzien worden.</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor de sociale functie van het gebied zijn toegelaten in de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte van de zone.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <h3>INRICHTING: SPECIFIEKE BEPALINGEN</h3>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><u>GV-A: Sint-Ludgardis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal bebouwingspercentage: 70%</li> <li>- Minimale Groen/Terreinindex (niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte): 30%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><u>GV-B: 't Wit Kerkse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal bebouwingspercentage: 20%</li> <li>- Minimale Groen/Terreinindex (niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte): 60%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><u>GV-C: Atheneum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal bebouwingspercentage: 25%</li> <li>- Minimaal percentage (niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte): 45%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><u>GV-D: Dennenhof</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal bebouwingspercentage: 30%</li> <li>- Minimaal percentage (niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte): 50%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Art. 7 Zone voor wegenis



Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur

| RICHTINGGEVEND                   | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <b>BESTEMMING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| De zone omvat de openbare wegen. | De zone is bestemd voor wegenis en haar aanhorigheden en voor openbare nutsvoorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                  | <b>INRICHTING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle werken, handelingen en wijzigingen i.f.v. de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. Alsook werken, handelingen en wijzigingen i.f.v. de ruimtelijke inpassing, landschappelijke verbindingen of overgangen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</li> <li>- Gronden binnen dit artikel die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving en maximaal groen ingekleed.</li> <li>- Er wordt éénvormigheid in weguitrusting opgelegd.</li> </ul> |
|                                  | <b>BEHEER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                  | De zone kan gefaseerd aangelegd worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Art. 8 Waterloop



| RICHTINGGEVEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VERORDENEND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze overdruk beoogt het vrijwaren van de beekvalleien en het toelaten van werken en handelingen in functie van het versterken van de structuur van de waterlopen en het verbeteren van de waterhuishouding.</p> <p>Dit houdt onder andere in dat naast het behouden of realiseren van de bestemming volgens de grondkleur, volgende werken en handelingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud van een gunstige waterhuishouding en het tegengaan van het risico op verdroging</li> <li>- het tegengaan van een aantasting van reliëf en bodem in de beekvallei</li> <li>- het behoud of het herstel van gunstige structuurkenmerken van de waterlopen.</li> </ul> | <p>In de zone van 5m aan weerszijden van de lijnaanduiding in overdruk zijn ten aanzien van de verordenende bepalingen volgens de grondkleur werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvalleien.</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie.</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast.</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.</li> </ul> <p>De waterlopen moeten worden ingericht en/of in stand gehouden als open waterlopen. Het plaatselijk overwelden van waterlopen moet voldoen aan de vigerende normen en wetgeving ter zake.</p> <p>De werken, handelingen en wijzigingen te realisatie van de grondbestemming zijn eveneens toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte constructies die zich in deze zone bevinden mogen intern verbouwd worden. Het uitbreiden of herbouwen van bestaande constructies die zich bevindend binnen de 5m-zone is niet toegestaan.</p> <p>Het plaatsen van omheiningen, afsluitingen (noch open, noch gesloten) of poorten is niet toegestaan binnen de zone van 5m aan weerszijden van de lijnaanduiding in overdruk.</p> |