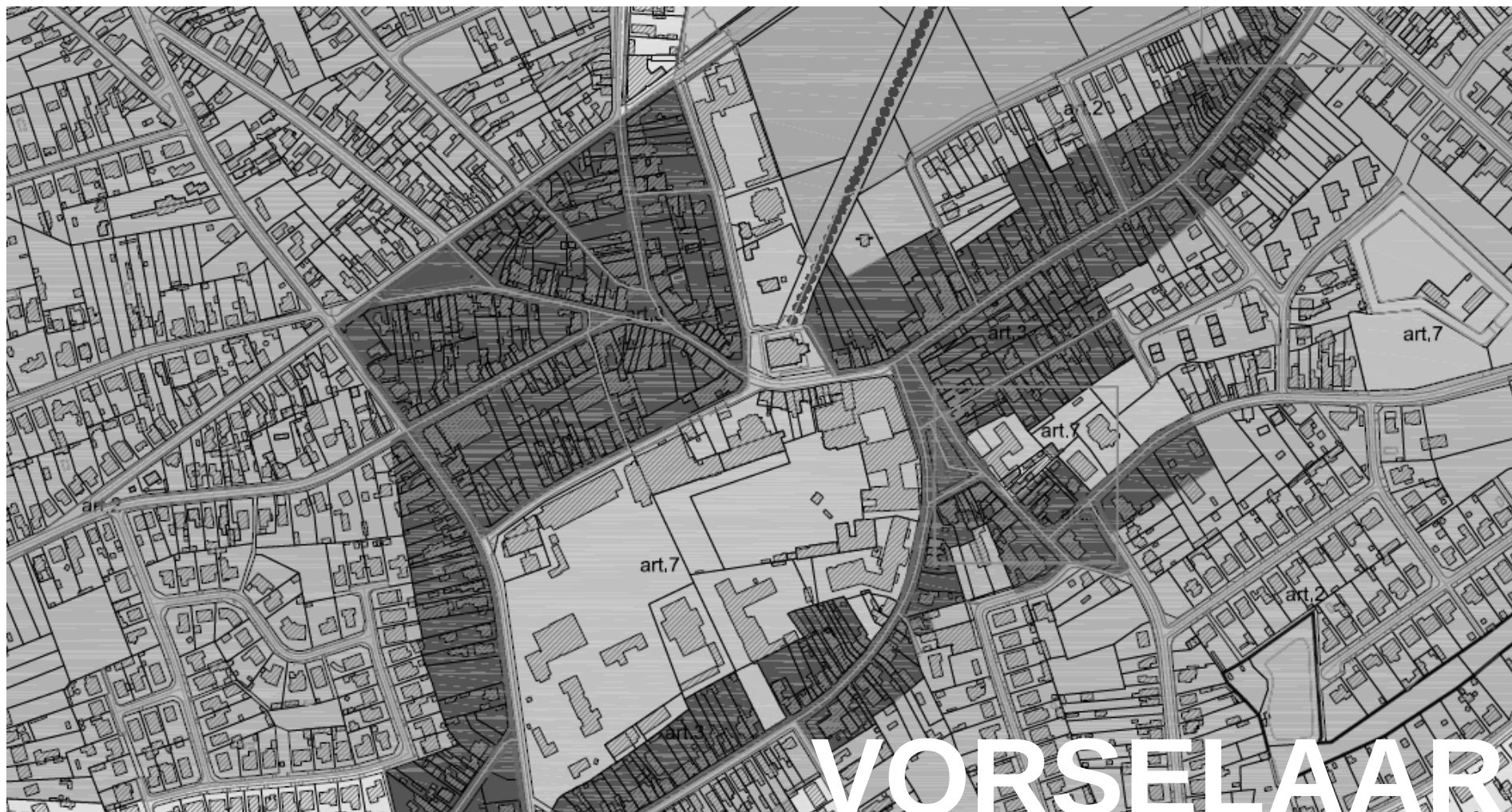




# VORSELAAR

## Beperkte herziening RUP Kern Vorselaar

Stedenbouwkundige voorschriften  
22 februari 2022

Liselotte Raes  
Projectverantwoordelijke

Stijn Sneyers  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

## colofon

---

opdrachtgever: **GEMEENTE VORSELAAR**  
project: **Beperkte herziening RUP kern Vorselaar**  
fase: **Stedenbouwkundige voorschriften - gemeenteraad**  
datum: **22 februari 2022**

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - [www.iok.be](http://www.iok.be)

projectteam: **IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke: Liselotte Raes

ruimtelijke planning: Caroline Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Johan Van Opstal, Michaël Van Raemdonck, An Vandeplas

CAD-GIS: Anja Dello, Marie-Rose Henckens  
secretariaat: Annick Sprengers

# **Beperkte herziening RUP Kern Vorselaar**

## **Toepassing van Titel VII, hoofdstuk IV, art. 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Gezien vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vorselaar in zitting van 22 februari 2022

de Algemeen directeur,  
Beirinckx E.

de voorzitter,  
Peeters G.



## INHOUD

|   |                                                                                      |    |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Terminologie .....                                                                   | 1  |
| 2 | Voorschriften.....                                                                   | 5  |
|   | Art. 0 Algemene bepalingen .....                                                     | 5  |
|   | Art. 1 Randwijken .....                                                              | 11 |
|   | Art. 2 Woonwijken .....                                                              | 29 |
|   | Art. 3 Dorpskern .....                                                               | 52 |
|   | Art. 4 Woonreservegebied.....                                                        | 72 |
|   | Art. 5 Landelijk wonen .....                                                         | 73 |
|   | Art. 6 Lokaal bedrijventerrein.....                                                  | 74 |
|   | Art. 7 Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen .....                            | 86 |
|   | Art. 8 Recreatiegebied.....                                                          | 89 |
|   | Art. 9 Landschappelijk waardevolle dreef (indicatieve aanduiding –<br>overdruk)..... | 92 |
|   | Art. 10 Landbouwgebied .....                                                         | 93 |
|   | Art. 11 Bosgebied.....                                                               | 95 |



# 1 Terminologie

## **Aanpasbare woning**

Is een woning die zonder al te grote ingrepen aan te passen is aan wijzigende noden van de bewoners. Hiermee wordt bedoeld dat het verschil tussen een aanpasbare woning en aangepaste woning zit in een beperkt aantal wegneembare wanden en inrichtingselementen zoals toilet, bad, keukentablet, ... Hierdoor kan de woning 'mee-groeien' met zijn bewoners en is ze bruikbaar voor een wisselend publiek. De maatvoeringen voor aanpasbaar bouwen zijn afgeleid van de gebruiksruimten en circulatieruimten voor rolstoelgebruikers, want deze zijn comfortabel voor iedereen.

## **Aangepaste woning**

Is een woning op zo'n manier gebouwd en ingericht dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd. Een dergelijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn zoals bvb ouderen die zich met een looprekje moeten verplaatsen.

## **Achtergevelbouwlijn**

Denkbeeldige lijn op de maximale afstand ten opzichte van de rooilijn voor de inplanting van de achtergevel.

## **Achtergevellijn**

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de achtergevel of achtergevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

## **Autostalplaats**

Ruimte om een auto te stallen, al dan niet overdekt.

## **Bijgebouw**

Elk gebouw dat geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw, op maaiveldniveau

## **Blok**

Aan elkaar gebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen.

## **Bouwdiepte**

Afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw.

## **Bouwhoogte**

Afstand gemeten vanaf de nulpas tot aan het hoogste punt van een constructie, met uitzondering technische installaties, schoorstenen en antennes.

## **Bouwkader**

Denkbeeldig driedimensionaal kader dat de ruimte afbakent waarbinnen een gebouw of constructie volgens de voorschriften terzake mag worden opgericht.

## **Bouwvolume**

Het bruto-bouwvolume van een gebouw gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

## **Bruto vloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omsluiten of langs de as indien het een gedeelde scheidingsconstructie betreft. De totale vloeroppervlakte beslaat maximum 3 niveaus.

De oppervlakte van volgende elementen moet niet tot de bruto-oppervlakte worden gerekend:

- garage;
- kelderberging;
- zolderberging;
- deel van een ruimte onder hellend dak die lager is dan 1,5 m.

## **Carport**

Autostalplaats onder een afdak met ten minste twee open zijden.

## **Constructie**

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

## **Dakkapel**

Uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen.

## **Dakrand**

Afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel).

## **Functie**

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

### **Gebouw**

Elke constructie die een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten.

### **Gegroepeerde bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuur gevormd wordt, en aan weerszijden afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

### **Gesloten bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuren gevormd wordt, al dan niet afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

### **Halfopen bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen met een gedeelde zijmuur gevormd wordt, afgescheiden door zijtuinstroken ten opzichte van de aanpalende bebouwing.

### **Herbouwen**

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

### **Hoofdgebouw**

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

### **Hoofdzakelijk vergund**

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90 % van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

### **Huiskavel**

Een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond waarop een woonhuis gelegen is, dat samen met het woonhuis een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt.

### **Kopgebouw**

Gebouw aan één der uiteinden van een blok.

### **Kroonlijst**

Horizontale afwerkingslijst tussen de gevel en het hellend dak, die de dakgoot draagt.

### **Kroonlijsthoogte**

Hoogte gemeten vanaf de nulpas tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand (bij plat dak).

### **Leeftuin**

Deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van een woning. De leeftuin moet beschouwd worden als het verlengstuk van de leefruimte binnen, hier valt bvb een zijtuin tussen een losstaande garage en perceelsgrens niet onder.

### **Luifel**

Een luifel is een afdak of platte overkapping aan een gevel van een huis, winkel of ander gebouw en dient als bescherming tegen regen en/of zon. Luifels kunnen verankerd zijn aan de gevel en/of (deels) losstaand tegen de gevel, steunend op verticale open elementen. Een luifel is aan drie zijden open.

### **Open bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

### **Meergezinswoning**

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht, met uitzondering van zorgwoningen en studentenhuisvesting.

### **Nokhoogte**

Afstand gemeten van de nulpas tot het hoogste punt van een gebouw

### **Nulpas**

De hoogte van de kruin van de weg gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.

### **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.

### **Parkeerplaats**

Plaats aangelegd of gewoonlijk gebruikt voor het parkeren van een voertuig.



**Private buitenruimte**

De private buitenruimte is een verlengstuk van de leefruimten binnen. Het betreft de leefruimte voor wooneenheden op maaiveldniveau en terrassen op verdiepingsniveau.

**Reca**

Verzamelnaam voor restaurants en cafés.

**Rooilijn**

Huidige of toekomstige grens tussen het openbaar domein of de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

**Scheidingsmuur**

Muur van een gebouw die op of tegen de perceelsgrens is opgericht.

**Stabiliteitswerken**

Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals:

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

**Tweegezinswoning**

Gebouw met de verschijningsvorm van één woning, waarin twee (zorg)woningen zijn ondergebracht, en waarbij elke (zorg)woning beschikt over een eigen toegang en een eigen private buitenruimte.

**Uitsprong**

Uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw.

**Verbouwen**

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

**Verharding**

Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt. Verhardingen met een groen karakter zoals bv. grasdals, kunstgras, e.d. worden ook als verharding beschouwd. Ook losse materialen, vb. kiezels worden als verharding beschouwd.

**Voorgevel**

Gevel die naar het openbaar domein gericht is en die aan de voortuin grenst.

**Voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

**Voorgevelbouwlijn**

Denkbeeldige lijn op de minimale afstand ten opzichte van de rooilijn voor de inplanting van de voorgevel.

**Voortuin**

Deel van een perceel tussen de rooilijn en het hoofdgebouw of de leefruimte.

**Waterdoorlatende verharding**

Een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

**Waardevol gebouw**

Een gebouw dat beschermd is of opgenomen is in

- de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of
- een vastgestelde lijst van gemeentelijk waardevol bouwkundig erfgoed

**Wachtgevel**

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

**Woning**

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, al dan niet gecombineerd met een ondergeschikte wooneenheid in functie van zorgwonen.

**Zijtuin**

Deel van een perceel tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw.

**Zorgwoning**

Een woning die bestaat uit een hoofdwooneenheid en een ondergeschikte wooneenheid en die kan worden ondergebracht onder de noemer 'zorgwonen' zoals gedefinieerd in de geldende wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening.

**Zongerichte gevel**

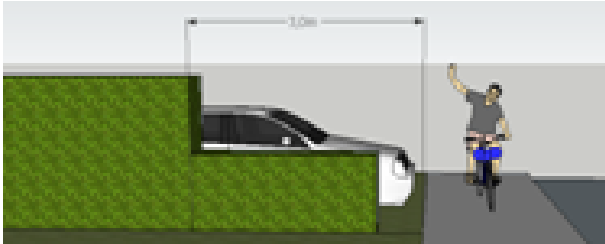
Gevel gericht naar het zuiden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 45°.



## 2 Voorschriften

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier en dienen ten laatste gerealiseerd te worden tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).</p> <p>Naast infiltratie kunnen specifieke maatregelen zoals het voorzien van een groendak de benodigde buffercapaciteit reduceren. Dit dient voldoende te worden gekwantificeerd.</p> <p>Voorzieningen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering kunnen zowel individueel als collectief gerealiseerd worden.</p>  <p><i>Plaatsing betonnen en kunststof regenwaterput</i></p> <p>Tenzij dit technisch niet mogelijk is worden buffervoorzieningen aangelegd zonder ondoordringbare laag zodat steeds (eventueel periodiek) infiltratie mogelijk blijft (wadi). Meervoudig gebruik van deze voorzieningen (speelruimte, groen,...) verdient de voorkeur. Verhardingen worden zodanig aangelegd dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om door te dringen in de ondergrond. Dit door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan of technisch en/of ruimtelijk niet haalbaar is. Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen.</p> <p>Om alle schadelijke effecten aan de grondwaterhuishouding te vermijden kan bijkomend aanbevolen worden dat bij eventuele bemalingen bij de aanleg van ondergrondse constructies de bouwput afgesloten moet worden en dat het bemalingswater zo snel mogelijk terug in het watersysteem gebracht moet worden, bijvoorbeeld door het bemalingswater via retourbemaling weer te laten infiltreren in de nabijheid. Het mag niet via het DWA- of gemengd rioleringsstelsel afgevoerd worden. Retourbemaling is een bemalingsproces waarbij het opgepompte grondwater in de nabijheid weer in de bodem teruggebracht wordt.</p> | <p><b>Art. 0 Algemene bepalingen</b></p> <p><b>1 Integraal waterbeheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– inzake hemelwaterbeheer dient volgende volgorde van prioriteit gerespecteerd:</li> <li>– hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden.</li> <li>– hemelwater dat niet herbruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren.</li> <li>– hemelwater dat niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer.</li> <li>– dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen moeten genomen worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel de run-off als gevolg van nieuwe verharding als het eventuele verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening worden gebracht.</li> <li>– de nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.</li> <li>– de bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar, hetzij individueel, hetzij een combinatie van beide. Gemeenschappelijke voorzieningen, gerealiseerd op het openbaar domein, dienen ten laatste gerealiseerd te zijn tegelijk met de voltooiing van de infrastructuurwerken op het openbaar domein;</li> <li>– bij bemalingen moeten maatregelen worden getroffen om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.</li> <li>– waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen worden getroffen om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Langs een geklasseerde onbevaarbare waterloop, zoals de Aa, dient te allen tijde een strook van 5m breed toegankelijk te zijn voor onderhoud. Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen 5m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Aa. Eventuele afsluitingen, bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Afsluitingen moeten geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m van de kruin van de waterloop, en mogen een hoogte van 1,5 m niet overschrijden. Struikgewas moet tot op deze hoogte kunnen worden teruggesnoeid. Bomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplaatst. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de werkstrook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn. Ook mag de 5m-strook langs de waterloop niet worden opgehoogd.</p> <p>Voorbeelden van maatregelen om hinder te beperken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</li> <li>- activiteiten die geluidshinder kunnen veroorzaken dienen van de omgeving te worden afgeschermd (zoals het voorzien van geïsoleerde ruimtes voor geluidshinderlijke activiteiten, e.a....)</li> </ul>  <p>Binnen het plangebied situeren zich verschillende waardevolle gebouwen met een uitgesproken architecturale en/of historische waarde. Het is wenselijk om deze gebouwen en hun eigenheid te vrijwaren. Om deze reden voorziet het RUP dat bij aanpassingen en/of uitbreidingen rekening moet worden gehouden met de elementen die het gebouw een bijzondere waarde geven.</p> <p>Met harmonie dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie of materialen. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante resultaten.</p>  | <p>2 Ingerepen langsheen onbevaarbare waterlopen</p> <p>Langs een onbevaarbare waterloop wordt een onderhoudszone van min. 5 m gevrijwaard.</p> <p>3 Hinderaspecten</p> <p>Alle handelingen dienen zodanig uitgevoerd dat hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt in functie van goed nabuurschap.</p> <p>4 Waardevolle gebouwen en archeologie</p> <p>Voor waardevolle gebouwen zoals gedefinieerd in de terminologie, gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het architecturale karakter van het gebouw moet gevrijwaard blijven. Aanpassings- of verbouwingwerken alsook uitbreidingen zijn uitsluitend toegestaan als de architecturale kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet in het gedrang komt.</li> <li>– de bestaande materialen die de eigenheid van het gebouw bepalen moeten behouden blijven. Bij uitbreiding of verbouwing moeten de toegepaste materialen in harmonie zijn met de bestaande materialen.</li> <li>– het opdelen van een bestaand waardevol gebouw in een meergezinswoning is mogelijk indien deze functiewijziging voor het behoud van het waardevol gebouw kan zorgen.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Overeenkomstig het geldende decreet en de uitvoeringsbesluiten houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met het Onroerend Erfgoed zodat de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek kunnen eorganiseerd worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.</p> <p>De inrichting van de voortuin moet bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld. Dit kan door voldoende groen te voorzien en door verhardingen te beperken tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Het beperken van verharding in de voortuin zorgt ervoor dat water maximaal ter plaatse kan infiltreren. Het vergroenen (met levend groen) van de voortuin heeft als voordeel dat het zorgt voor een kwalitatief straatbeeld, een verkoelend effect heeft en dat het bijdraagt aan de biodiversiteit. Een groene voortuin met beperkte verharding creëert een meerwaarde voor de bewoners, de nabije omgeving en voor de natuur. Het vergroenen van de voortuin kan ook door in de keuze voor afsluitingen te werken met groene afsluitingen.</p> <p>Indien parkeer- of autostalplaatsen aan de straatzijde worden ingericht, dan moeten deze in functie van de het straatbeeld kwaliteitsvol worden aangelegd en geïntegreerd worden in de inrichting van de voortuinzone. Dit kan bijvoorbeeld door deze te omzomen met groene elementen zoals hagen, struiken. Naar verkeersveiligheid toe is het van belang dat de tuininrichting het zicht van de autobestuurder bij het oprijden van de weg (oprijzicht) niet belemmert.</p>  <p>Behalve voortuinen dienen ook zij- en achtertuinen zo maximaal mogelijk groen worden ingericht met zo beperkt mogelijke verharding. Het vergroenen (met levend groen) van de tuinen zorgt voor een verkoelend effect en draagt bij aan de biodiversiteit. Een groene tuin met beperkte verharding creëert een meerwaarde voor de bewoners, de nabije omgeving en voor de natuur. Het vergroenen van de tuin kan ook door in de keuze voor afsluitingen te werken met groene afsluitingen.</p> <p>Een groendak op een plat dak of een licht hellend dak kan grote voordelen bieden. Zo kan dit het hemelwater opnemen en vertraagd laten afvoeren, brengt het meer biodiversiteit in een versteende omgeving, draagt het positief bij aan de luchtkwaliteit, werkt het als geluidsbuffer, vermindert het de hittestlag doorheen platte daken, verlengt het de levensduur van het dak, reduceert</p> | <p>5 Tuinen en groenvoorzieningen</p> <p><i>Voortuin</i></p> <p>De voortuin moet zodanig worden aangelegd dat deze bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld.</p> <p>Indien er parkeer- en/of autostalplaatsen in de voortuinzone voorzien worden, moeten deze op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de buitenaanleg door deze te omzomen met een haag.</p> <p>De inrichting van de voortuinzone mag in geen geval het oprijzicht belemmeren.</p> <p><i>Tuininrichting</i></p> <p>Zij- en achtertuinen dienen maximaal met groenvoorzieningen te worden aangelegd.</p> <p><i>Groendaken</i></p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>het hitte-eiland-effect, zorgt het voor een groenere leefomgeving,...</p> <p>Er dient omzichtig omgesprongen te worden met de aanleg van verharde oppervlakken; deze dienen tot een minimum beperkt te worden. Onder verharding worden alle types van verhardingsmaterialen verstaan: waterdoorlatende, niet-waterdoorlatende, losse materialen zoals kiezel, kunstgras, e.d. Alle types van verharding dienen te worden beperkt.</p> <p>Om de wateroverlast te beperken, dient bij voorkeur gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen; waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer.</p> <p>In het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager aantonen dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, stapelplaats, terras,...) en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen. De maximale te verharde ruimte op huiskavels in het kader van reguliere aanvragen is weergegeven. Dit betreft de toegelaten verharding bovenop de strikt noodzakelijke toegang tot de woning. Bijkomende verharding, ruimer dan toegelaten dient voldoende gemotiveerd worden aan de hand van concrete berekeningen en concrete maatregelen die de waterhuishouding van het perceel regelen. Bijzondere aanvragen worden geval per geval beoordeeld, net als eventuele verhardingen in andere zones dan woonzones.</p> <p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, blijven toegelaten.</p> <p>Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar ze moeten dan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone uitgevoerd worden. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaalgezien gerealiseerd kan worden volgens de voorschriften.</p> | <p>6 Verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– verhardingen moeten beperkt worden tot de functioneel noodzakelijke.</li> <li>– de aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.</li> <li>– Per huiskavel wordt bij reguliere aanvragen het totaal verharde gedeelte (som van alle verhardingen exclusief bebouwde en de strikt noodzakelijke toegang tot de woning) beperkt tot 60 m<sup>2</sup> voor huiskavels tot 600 m<sup>2</sup>. Voor grotere huiskavels betreft de maximale verharde gedeelten 10% van de huiskavel. Enkel indien de aanvrager kan aantonen dat het regenwater op eigen terrein voldoende gebufferd of geïnfiltreerd kan worden is bijkomende verharding vergunbaar.</li> </ul> <p>7 Afwijkingsbepalingen</p> <p><i>Bestaande afwijkende vergunde functies</i></p> <p>Bestaande functies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, mogen worden voortgezet mits de functie evenals de constructie waarop de functie betrekking heeft, hoofdzakelijk vergund zijn.</p> <p><i>Bestaande afwijkende vergunde constructies</i></p> <p>Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Blijvend zichtbare wachtgevels moeten afgewerkt worden met duurzame materialen die bedoeld zijn voor afwerking van gevels.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone. Bij uitbreidingen mag bovendien het totale bouwvolume niet groter zijn dan het volume welke door toepassing van de inrichtingsvoorschriften bij nieuwbouw gerealiseerd kan worden.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het is niet wenselijk de achterste delen van diepe tuinzones in de rand van de kern te verkavelen of in te richten met bouwconstructies. Deze delen worden beschouwd als verlengstuk van de tuinzones in overgang naar de omliggende openruimtegebieden zoals landbouwgebied of bosgebied. Het is dan toegelaten om deze tuindelen in te richten als een bosje, een beboste tuinzone, als moestuin, weide voor een hobbylandbouwer, ... om deze open inrichting te bewerkstelligen zijn enkel niet vergunningsplichtige werken en handelingen hier toegelaten, met uitzondering constructies.</p> <p>Het tuingedeelte onder deze overdruk moet als deel van de leefruimte (zonder constructies) worden beschouwd.</p> <p>Een goede ruimtelijke ordening moet steeds aan de basis liggen bij de beoordeling van bepaalde ingrepen en wijzigingen. Het RUP legt voorschriften vast waarmee aanvragen kunnen worden beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de elementen die besproken worden in het RUP zelf. De draagkracht van de omgeving mag hierbij echter niet overschreden worden. De goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld aan de hand van volgende aandachtspunten en criteria: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen vinden hun vertaling in het behoud van het dorpse karakter van het plattelandsdorp Vorselaar.</p> <p>Voor inbandig zorgwonen worden in de specifieke voorschriften van het RUP mogelijkheden geboden. Binnen de toegelaten ruimte beschikbaar voor woninghoofd-gebouwen conform de specifieke voorschriften kan een woning reeds verbouwd en/of uitgebreid worden in functie van een inbandig zorgwoning.</p> <p>Tijdelijke mobiele zorgwoningen kunnen toegelaten worden in zoverre ze cf. de geldende regelgeving daaromtrent op Vlaams niveau toegelaten worden, ook indien ze in strijd zijn met de maximale oppervlakte aan bijgebouwen cf. de specifieke voorschriften van het RUP kern. Wanneer de</p> | <p><b>8 Bestaande goedgekeurde verkavelingen</b></p> <p>Van alle goedgekeurde verkavelingen en verkavelingswijzigingen – voor wat betreft de delen die zich binnen het plangebied bevinden – worden de verkavelingsvoorschriften opgeheven en vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP kern, met volgende afwijkingsbepaling:</p> <p>percelen die volgens de huidige voorschriften van het RUP niet bebouwbaar zijn kunnen een uitzondering op de voorschriften van het RUP aanvragen op voorwaarde dat deze percelen vóór de goedkeuring van het RUP in een verkaveling gelegen waren en volgens de toen geldende verkavelingsvoorschriften wel bebouwbaar waren.</p> <p><b>9 Groene overdrukzone</b></p> <p>Binnen deze overdrukzone is het niet toegelaten vergunnings- of meldingsplichtige werken en handelingen te verrichten. Het is evenmin toegelaten om constructies op te richten die zijn vrijgesteld van vergunning. De inrichting ervan is in functie van een tuinzone bij een woning of is afgestemd op de inrichting van de aanpalende openruimtebestemming, namelijk landbouw of bos.</p> <p><b>10 Goede ruimtelijke ordening</b></p> <p>Ingrepen en wijzigingen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en de bijzondere bepalingen van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.</p> <p><b>11 Specifieke woonvormen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Inbandig zorgwonen wordt in het RUP toegelaten cf. de specifieke voorschriften per zone.</li> <li>– Tijdelijke mobiele zorgwoningen (conform Vlaamse Wetgeving) zijn mogelijk, zelfs indien ze in strijd zijn met de maximale oppervlakte van de bijgebouwen.</li> <li>– Permanente (bestaande of nieuwe) bijgebouwen met functie zorgwonen zijn enkel mogelijk conform de bepalingen voor bijgebouwen in de betrokken zone.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>tijdelijke termijn beëindigd is, is een definitieve oplossing enkel mogelijk indien ze voldoet aan de bepalingen voor bijgebouwen die reeds voorzien zijn in de specifieke bepalingen van het RUP.</p> <p>Een zorgwoning moet in alle gevallen voldoen aan de bestaande regelgeving om de woonkwaliteit zo optimaal mogelijk te houden: regelgeving rond energienormen (EPB), de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen cf. de Vlaamse Wooncode, ... Zorgwoningen moeten ook steeds toegankelijk zijn voor de personen met een zorgvraag die er verblijven. Rolstoeltoegankelijkheid is hier bijvoorbeeld belangrijk. Bij vrijstaande zorgwoning dient als zelfstandige woonentiteit te worden voorzien. Er dient daarbij minimaal voorzien te worden in een leefruimte, slaapruimte, sanitair en toilet.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– De zorgwoning moet toegankelijk zijn voor de zorgvrager.</li> <li>– Nutsleidingen (aan- en afvoer) moeten worden aangesloten op de bestaande nutsleidingen van de hoofdwoning.</li> <li>– Enkel de noodzakelijke verharding in functie van de toegankelijkheid van de zorgwoning is mogelijk bovenop de maximale verharding.</li> </ul> |

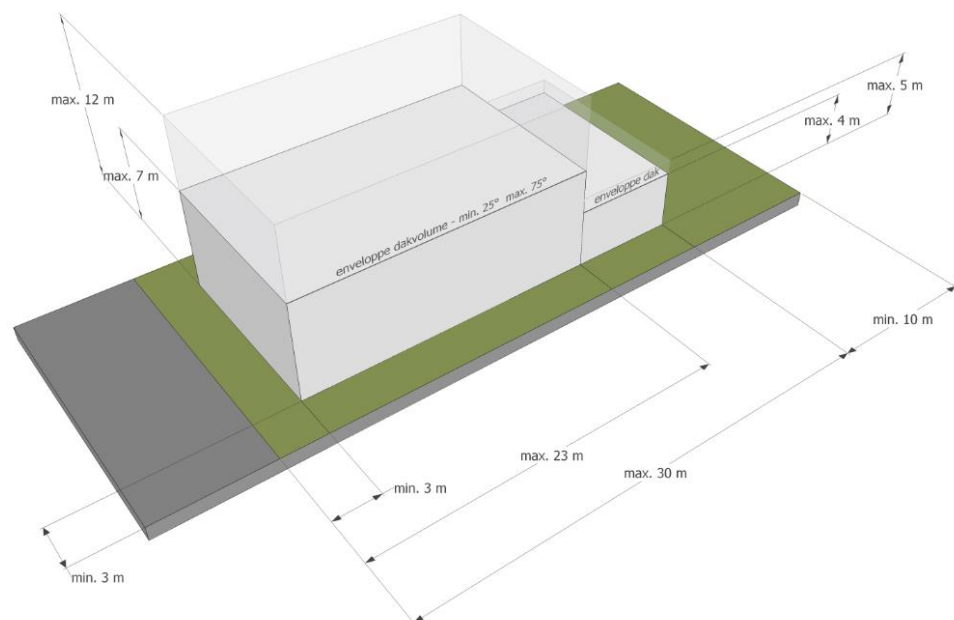


| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone ‘randwijken’ omvat de woonomgevingen aan de rand van de kern waar voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing voorkomen. Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie, maar naast het wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de randwijken wordt ernaar gestreefd om het groene, open en rustige karakter te behouden.</p> <p>Met ‘wonen’ wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</p> <p>Met ‘activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen’ worden bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel</li> <li>- horeca</li> <li>- verweefbare bedrijven</li> <li>- kantoren en diensten, zoals vrije beroepen</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.</li> <li>- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc.</li> <li>- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.</li> <li>- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc.</li> <li>- openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.</li> <li>- toeristische voorzieningen: museum, tentoonstellingsruimten, gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.</li> </ul> <p>In de randwijken is het de bedoeling om een lage woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden geen meergezinswoningen toegestaan in de zone. Tweegezinswoningen en zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Deze woonvormen zijn door hun eerder kleinschalige aard immers wel verenigbaar met de omgeving. Dit impliceert ook dat elke woning, van een tweegezinswoning, apart uitgerust kan worden met een ondergeschikte zorgwoning.</p> | <p><b>Art. 1 Randwijken</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegestaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– met uitzondering van tweegezinswoningen zijn meergezinswoningen niet toegestaan;</li> <li>– uitgezonderd vergunningsaanvragen die vallen onder ‘B. Bepalingen i.f.v. bijzondere aanvragen’, zie verder.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Activiteiten en voorzieningen kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p> <p>Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zal er vaak toe leiden dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan. Ook voor tijdelijke verblijven zoals studentenkamers en gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De inrichtings- en beheervoorschriften voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag zijn afhankelijk van het voorwerp waarvoor men een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A. gewone aanvragen</li> <li>- B. bijzondere aanvragen.</li> </ul> <p>Dit luik van de inrichtings- en beheervoorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de verordenende voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder gewone aanvragen moet verstaan.</p> | <p>Activiteiten en voorzieningen die aan wonen verwant zijn moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel;</li> <li>– horeca;</li> <li>– verweefbare bedrijven;</li> <li>– kantoren en diensten;</li> <li>– tijdelijke verblijven (gastenkamers en studentenkamers).</li> </ul> <p><b>A. Bepalingen i.f.v. gewone aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot woningen of aan het wonen verwante functies die enkel toegestaan zijn voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning, worden beschouwd als 'gewone aanvragen', tenzij ze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– deel uitmaken van een project waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt;</li> <li>– deel uitmaken van een gemengd project met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie</li> </ul> <p>Alle andere aanvragen vallen onder 'bijzondere aanvragen'</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met gewone aanvragen, zoals hoger omschreven, dienen te voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> |

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

In de randwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de randwijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het toestaan van tweegezinswoningen). Restpercelen zijn percelen met een perceelsbreedte tussen 5 m en 13 meter of percelen met een afwijkende vorm die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP. Op basis van een ruimtelijke afweging zoals de meest optimale inplanting via koppeling van gebouwen, zonoriëntatie, vermijden van schaduw hinder op aanpalende gebouwen, ... kan er d.m.v. een ruimtelijke beoordeling afgeweken worden op bebouwingstype en afstands-bepalingen. Een voorbeeld is een braakliggend perceel naast een woning met wachtgevel op/tegen de perceelsgrens. Na ruimtelijke afweging en beoordeling kan bv. toegelaten worden om de halfopen bebouwing te vervolledigen.



Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. hoofdgebouw open bebouwing

## Verordenende voorschriften

## 1 Hoofdgebouw

*Bebouwingswijze*

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in open bebouwing op percelen met een minimale perceelsbreedte van 13 m, over een afstand tot 30 m vanaf de rooilijn.

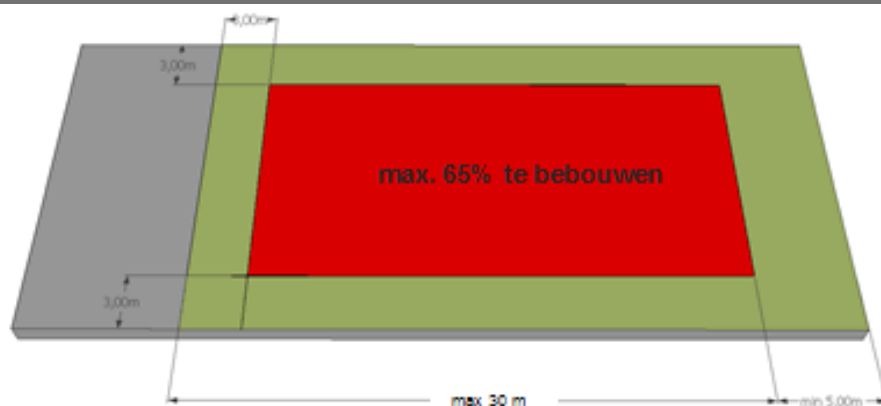
Voor restpercelen (die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP) of bij aanwezigheid van aanpalende restpercelen (die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP) kan er, op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling, gebruik worden gemaakt van de verschillende bebouwingswijzen uit artikel 2 'Woonwijken'. Ook kan er, op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling, afgeweken worden op perceelsbreedtes en afstandsbepalingen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. De percelen, noordelijk gelegen van de straat Vroegeinde, vanaf huisnummer 34 tot en met 54 worden ook als restpercelen beschouwd.

*Hoofdgebouw in open bebouwing*

Voor gebouwen in open bebouwing gelden volgende bepalingen:

- plaatsing van het gebouw:
  - afstand voorgevel tot rooilijn (voorgevelbouwlijn): minimum 3 m;
  - afstand achtergevel tot rooilijn (achtergevelbouwlijn): maximum 30 m;
  - afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m;
  - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 10 m.
- hoogte:
  - In de strook tussen rooilijn en 23 m achter de rooilijn:
    - kroonlijsthoogte: maximum 7 m;
    - nokhoogte: maximum van 12 m;
  - In de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:
    - kroonlijsthoogte: maximum 4 m;
    - nokhoogte: maximum 5 m.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

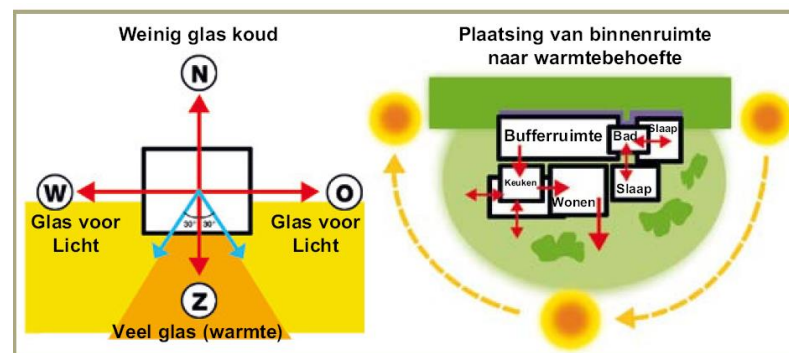


Toelichtende figuur maximum effectief te bebouwen oppervlakte

Van de bouwzone (rode vlak bovenstaande figuur) mag maximaal 65 % bebouwd worden, buitenzijde van de buitenmuren gerekend, dichte overkragingen, bedoeld om een terras te overdekken, worden meegerekend. 65% heeft betrekking op de verticale projecties van alle bouwvolumes en terrasoverdekkingen op maaiveldniveau en dus niet op de totale vloeroppervlakte.

### Motivatie voor verordenende bepalingen

De bebouwingsmogelijkheden die worden vastgelegd voor open bebouwing bieden een ruime flexibiliteit naar inplanting en bouwvolume. Deze flexibiliteit moet ervoor zorgen dat men bij de inrichting van een woning optimaal kan inspelen op zonoriëntatie, relaties met de omgeving, efficiënt ruimtegebruik, etc.



## Verordenende voorschriften

### – dakvorm:

In de strook tussen rooilijn en 23 m achter de rooilijn:

- tot 7 m hoogte: vrij;
- vanaf 7 m hoogte: min 25 ° - max 45° dakhelling, uitgezonderd gedeelte van mansardedak met max 75 ° dakhelling over max 2 m bouwhoogte of gebogen dakvorm. In afwijking hierop kan ook binnen de denkbeeldige lijnen van 45° ten opzichte van de kroonlijst een plat dak worden voorzien indien dit inpasbaar is in de omgeving.

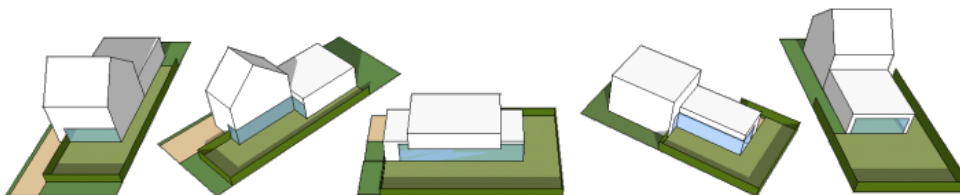
In de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:

- tot 4 m hoogte: vrij;
- vanaf 4 m hoogte: min 25 ° - max 45 ° dakhelling en/of gebogen dakvorm
- van de mogelijk te bebouwen oppervlakte, bepaald door volgende afstandsregels, kan maximum 65% effectief bebouwd worden.:
  - 3 meter vanaf rooilijn, 3 meter vanaf zijdelingse perceelsgrenzen en
  - de variabele dieptelijn met een maximum van 30 meter vanaf de rooilijn en een minimum van 5 meter vanaf de achterste perceelsgrens.

Als de mogelijke te bebouwen grondoppervlakte voor het hoofdgebouw  $\leq 70 \text{ m}^2$  kan enkel een bebouwing toegelaten worden op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften



Toelichtende figuren met betrekking tot zonoriëntatie

In wat volgt, wordt toegelicht hoe men tot deze regels is gekomen.

Plaatsing van het gebouw:

Ten aanzien van de perceelsgrenzen moeten bepaalde afstanden worden gerespecteerd. Deze afstanden zijn als volgt bepaald:

- Om een te eng straatbeeld te vermijden, wordt een minimumafstand ten opzichte van de rooilijn vastgelegd. Deze afstand bedraagt minimum 3m.

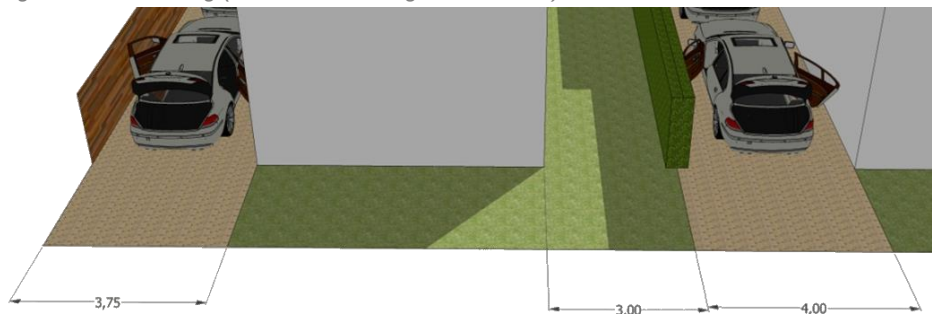
Er worden geen maximale afstanden vastgelegd zodat het realiseren van zongeoriënteerde voortuinen mogelijk is. Zo kan de voorgevel op een afstand van bijv. 9 m van de rooilijn worden opgericht. Op deze manier is er voldoende ruimte voor het inrichten van een zongeoriënteerde leefruimte aan de voorzijde, kan de wagen voor de voorgevel en uit het straatbeeld geplaatst worden en veroorzaakt eventuele laanbeplanting geen schaduwhinder op pv-cellen/boilers (zie toelichtende figuur hieronder).



Toelichtende figuur met voorbeeld van zongeoriënteerde voortuin

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

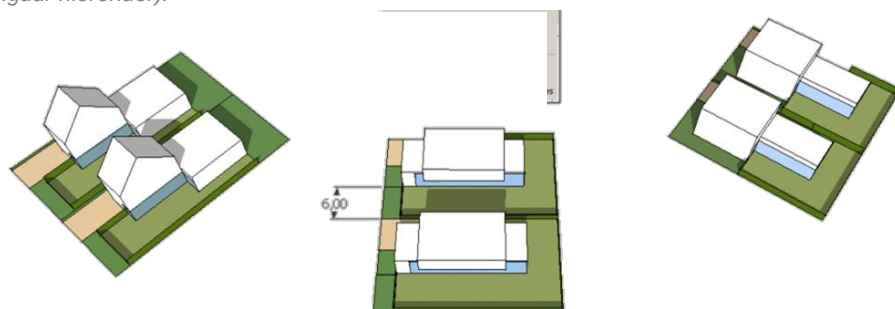
- De minimumbreedte van de zijtuin wordt vastgelegd op 3 m opdat er voldoende ruimte is om er een wagen te stallen en doorgang te bieden tot de achtertuin. In functie van het gebruiksgemak kan het aangewezen zijn om te opteren voor een iets ruimere zijtuinstrook (bijv. in functie van levenslang wonen - rolstoelpatiënten, in- en uitstappen wagen, uitladen boodschappen, etc.). Comfortabele breedten zijn 3,75 m bij een schermvormige erfscheiding en 4 m bij een bredere groene erfscheiding (zie toelichtende figuur hieronder).



Toelichtende figuur bij afstand tot zijdelingse perceelsgrens i.f.v. een comfortabele parkeerbreedte

Toelichtende figuur bij afstand tot zijdelingse perceelsgrens i.f.v. een comfortabele parkeerbreedte

Indien de zijtuin een goede zonoriëntatie kent (i.e. tussen ZO en ZW.) en het perceel voldoende breed is, dan is het een valabele optie om deze in te richten (deels) als leefruimte, met een minimale breedte van 6 m. Zo bekomt men een voldoende brede leefruimte, en zal men ook in de eigen woning geen schaduw hinder van een aanpalend gebouw ondervinden (zie toelichtende figuur hieronder).



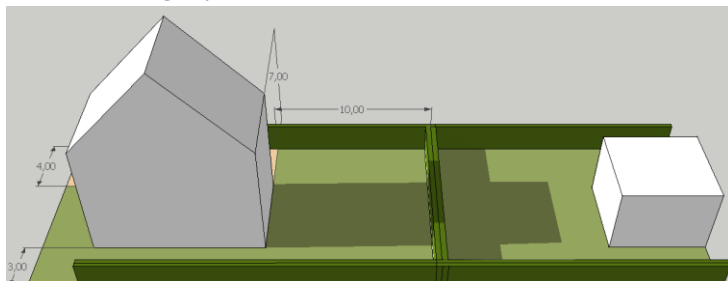
Toelichtende figuur bij afstand tot zijdelingse perceelsgrens (zongeorienteerde zijtuin als leefruimte)

## Verordenende voorschriften

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften

- De minimumafstand van een gebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt 10 m. Bij deze afstand zal men in de eigen woning geen noemenswaardige schaduwhinder van een aangrenzend gebouw kunnen ondervinden aan de zongeoriënteerde achtergevel. De schaduw van een gebouw met een kroonlijsthoogte van 7 m en hellend dak reikt immers maximum 17 m ver (zie onderstaande figuur).

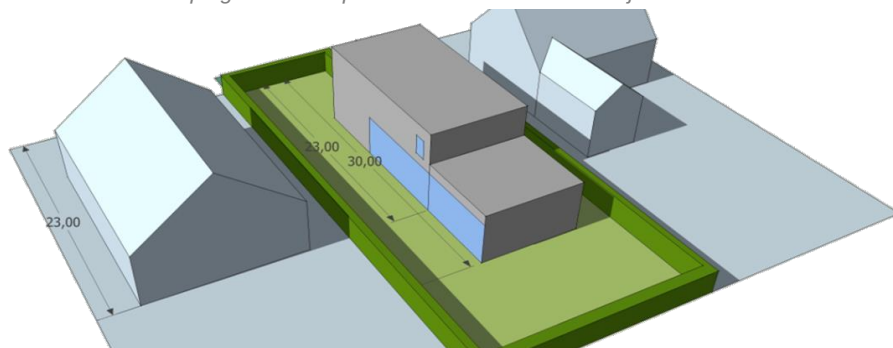


Toelichtende figuur bij afstand tot achterste perceelsgrens

#### Hoogte:

Er wordt in het RUP een voldoende grote hoogte van de gebouwen toegestaan opdat er in het gebouw ruimte is zowel voor de inrichting van hoge leefruimten als voor de plaatsing van isolatie met een afdoende dikte.

De toegestane bouwhoogte is in het RUP verschillend op het voorste deel van het perceel (i.c. de eerste 23 m achter de rooilijn) en het meer achtergelegen deel (i.c. de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn). Dit onderscheid wordt gemaakt om de inijk in de woningen op de aanpalende percelen binnen de perken te houden (zie onderstaande figuur). Aangezien bij een groot deel van de bestaande gebouwen de achtergevel zich situeert op 23 m van de rooilijn, wordt het bouwen van een verdiepingsniveau beperkt tot 23 m vanaf de rooilijn.



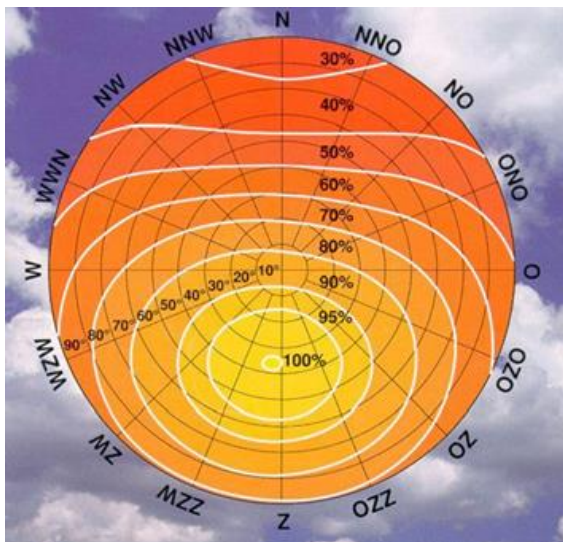
Toelichtende figuur bij de bepalingen m.b.t. de hoogte van het hoofdgebouw



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

### Dakvorm:

De keuze in dakvorm wordt zoveel mogelijk vrijgelaten in het RUP. Platte daken zijn uitsluitend toegelaten tot een kroonlijsthoogte van 7 m voor het hoofdvolume en 4 meter voor de achterbouw. De ideale dakhelling voor maximalisatie van actieve zonwinsten is 35°.



Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, als ook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de omgeving. Dit laatste geldt in het bijzonder in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw. De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en -helling, en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving. Het dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante(re) resultaten.



Naar duurzaam energiegebruik, aanpasbaar bouwen en woonkwaliteit is het van belang dat in elke binnenruimte, exclusief de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten voldoende

## Verordenende voorschriften

### Architectuur en welstand

- elk hoofdgebouw moet vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt op harmonieuze wijze contextueel worden ingepast in de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel vormen, met een uitstraling van een woning in open bebouwingsvorm.
- in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.



### Toelichting bij de verordenende voorschriften

daglicht- of zonlichttoetreding aanwezig is. In minstens één van de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) moet zonlichttoetreding aanwezig zijn, via een zongerichte gevel of dak.



Aan het hoofdgebouw zijn enkel uitsprongen (bijvoorbeeld luifels, erkers, terrassen, ...) alsook dakkapellen binnen het bouwkader mogelijk.

Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, etc. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen. Bij de locatiekeuze van installaties moet men ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.

Een luifel als zwevende constructie is toegelaten om oververhitting in de zomer tegen te gaan en bescherming te bieden tegen regen, bv. bij de inkomdeur. Ter hoogte van zuidgeoriënteerde ramen kan deze luifel steunen op verticale elementen die de ochtend en avondzon in de zomer blokkeren. Deze verticale elementen moeten open van aard zijn, zie volgende figuur.



### Verordenende voorschriften

- uitsprongen, uitgezonderd luifels, en dakkapellen zijn enkel toegelaten binnen het bouwkader voor het hoofdgebouw
- technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein die niet op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw zijn niet toegelaten. Technische installaties dienen zodanig geplaatst te worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijven.
- luifels en dakoversteken, bedoeld voor het overdekken van een terras en/of buitendeur en/of als zonnewering, zijn toegelaten binnen de mogelijk te bebouwen oppervlakte, met een overschrijding van de mogelijk te bebouwen oppervlakte met maximaal 0,5 m.
- luifels en dakoversteken, bedoeld als overdekking van een carport, zijn toegelaten in de meest noordelijke zijtuin buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte, zie hoger.
- open luifels, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering, zijn beperkt toegestaan buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



In smalle gebouwen is het niet toegestaan om een inpandige garage te voorzien met garagepoort in de voorgevel. Dit zou immers leiden tot een weinig aantrekkelijke voorgevel. Daarnaast wordt ook best vermeden dat de garage een te groot aandeel van de gelijkvloerse oppervlakte inneemt.

In het RUP wordt de mogelijkheid geboden om tweegezinswoningen op te richten. De keuze voor een tweegezinswoning kan immers soms interessanter zijn dan een opsplitsing van het perceel (bijv. in functie van zonoriëntatie). Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel.

Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het is vooral de bedoeling dat ze een valabele oplossing kunnen bieden voor omvangrijke percelen of gebouwen waar de inrichting met/als een eengezinswoning ruimteverslindend is. Om deze reden zijn tweegezinswoningen enkel mogelijk in volgende gevallen:

- een tweegezinswoning kan gerealiseerd worden op brede percelen die juist te smal zijn voor opsplitsen naar twee bouwkavels maar toch voldoende ruimte bieden voor een tweegezinswoning. Het perceel moet minstens 23 m breed zijn (= 2 x gebouw van 7 m + 3 zijtuinen van 3 m. om te sturen naar tweegezinswoning als compactere bouwvorm wordt één zijtuinzone in mindering gebracht).
- het herbouwen van een vergunde tweegezinswoning is eveneens mogelijk.

## Verordenende voorschriften

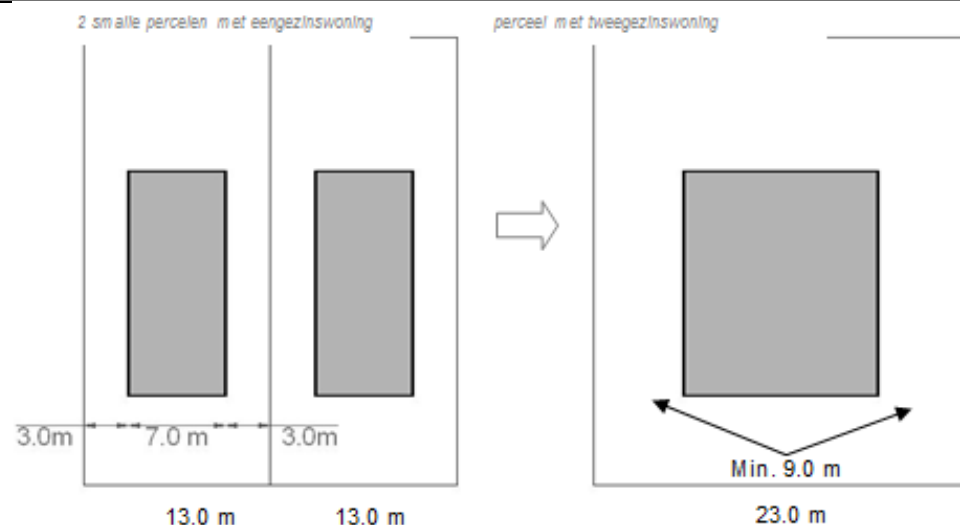
- garagepoorten in de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen met een gevelbreedte van minstens 7 m. Maximum de helft van de gevelbreedte mag door de poort(en) worden ingenomen.

### *Specifieke bepalingen m.b.t. de inrichting van het hoofdgebouw als tweegezinswoning*

Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen:

- het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning, het wijzigen van een eengezinswoning naar een tweegezinswoning of het omvormen van een woning met een aan wonen verwante activiteit naar een tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een gemiddelde breedte hebben van minimum 23 m.
- het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Toelichtende figuur m.b.t. principe nieuwbouw tweegezinswoning

Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen:

- i.k.v. behoud straatbeeld en de morfologie van de omgeving moeten de tweegezinswoningen eruit zien als een eengezinswoning.
- als het perceel opgesplitst wordt naar 2 eigendommen dan blijft het toegelaten bouwvolume van het oorspronkelijk perceel van toepassing en niet voor elke eigendom afzonderlijk.
- om te vermijden dat, verhoudingsgewijs met de omgeving, een te groot bouwvolume ontstaat en de doorzichten naar de achtertuinzones worden beperkt, is het noodzakelijk de toegelaten bouwbreedten te temperen.
- elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet, als verlengstuk van de leefruimte, bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimte van de woning. Leefruimten (binnen of buiten) op verdiepingsniveau kunnen voor meer privacyhinder zorgen ten aanzien van de leefruimten op aanpalende percelen en mogelijks ook op de private delen van de andere woning van de tweegezinswoning. Als de aanpalende eigenaars akkoord gaan kunnen op verdiepingsniveau leefruimten, binnen en/of buiten, voorzien worden. De rechtstreekse toegankelijkheid van de private buitenruimte kan via een trap verlopen.
- elke woning moet beschikken over een aparte toegang. Elke voordeur en/of toegangszone moet leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat.
- bij de inrichting moet voldoende aandacht gaan naar de zongerichtheid van de woningen. Zo

## Verordenende voorschriften

Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- de tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning
- er wordt gebouwd volgens de bebouwingswijze voor open bebouwing, met als enige uitzondering dat de breedte van de mogelijk te bebouwen oppervlakte wordt beperkt tot de perceelsbreedte verminderd met 9 m zijtuinzone.
- zijtuinzones hebben een minimale breedtemaat van 3 m, de breedte van beide zijtuinzones samen bedraagt min. 9 m.
- elke woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning heeft een bruto vloeroppervlakte van de private delen van minimum 80 m<sup>2</sup>.
- in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimten moet voldoende zonlichttoetreding zijn.
- elke woning heeft een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De minimale diepte van een private buitenruimte op maaiveldniveau bedraagt 5 m.
- het inrichten van leefruimten en terrassen op verdiepingsniveau is enkel toegelaten binnen een afstand van 23 meter van de rooilijn en mits toelating van de

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

moet minstens een leefruimte georiënteerd zijn naar de zonzijde. Aanvullend is het ook interessant om het gebouw zodanig vorm te geven dat een optimale benutting van de zon mogelijk is (bijv. dakhelling met goede oriëntatie zonnepanelen/boilers).

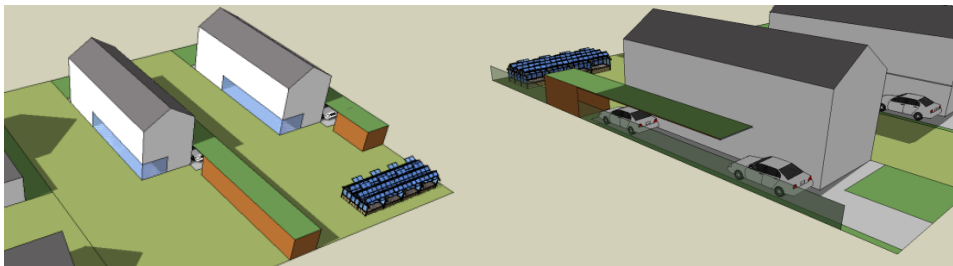
- Om hergebruik van hemelwater bij renovatie/ uitbreidingen te stimuleren en het zicht, vanaf de leefruimten van het verdiepniveau, naar buiten kwalitatief te verbeteren wordt er gestreefd naar een aanleg van groendaken. Enkel de dakoppervlakten die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater, terras, dag- en zonlichttoetreding kunnen best als groendak ingericht worden.

Naast het hoofdgebouw is het mogelijk om een beperkt aantal overdekte constructies te voorzien. Het is toegelaten max 2 vrijstaande bijgebouwen te voorzien, bv. één berging (fiets/motorstalling, ...) in aansluiting met de inrit/carportzone en één tuinberging (bv. opslag materiaal voor onderhoud tuin) in de achtertuinzone.



De toegestane omvang van het vrijstaande bijgebouw is afhankelijk van de grootte van de leef- tuinzone, waarin het bijgebouw wordt voorzien. Met leef- tuinzone wordt hier de tuinen bedoeld met minimale afmetingen van 5 m in lengte, breedte en diepte. Door deze bepaling zal de constructie steeds in verhouding zijn met de tuinruimte.

Er mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden onder de voorwaarde dat de afwatering van de daken op de perceelsgrens moet stroken met de regels van het burgerlijk wetboek.



Onder zachte bestemming worden begrepen:

- Art. 10 – landbouwgebied
- Art. 11 – bosgebied.

## Verordenende voorschriften

aanpalende eigenaars en de eigenaar van de andere woonst van de tweege- zinswoning. De diepte van een terras is min. 1,8 meter.

- elke woning heeft een afzonderlijke toegang. De toegangszone(s) tot de wo- ning(en) moet(en) leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat.
- een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van elke woning moet over minimum 4 m breed grenzen aan een zongerichte gevel.

### 2 Bijgebouwen

#### *Vrijstaand bijgebouw in de achtertuin*

Het is toegestaan om per huiskavel max 2 vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin te voorzien, ten dienste van het wonen en de tuin, volgens onderstaande bepa- lingen:

- totale oppervlakte van de bijgebouwen: maximum 10% van de leef- tuinzone-op- pervlakte
- totale oppervlakte van alle bijgebouwen: maximum van 75 m².
- plaatsing:
  - minimum 1 m ten opzichte van de perceelsgrenzen of tot tegen de perceels- grens,
  - min 1,5 m van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- hoogte:
  - kroonlijsthoogte: maximum 3 m;
  - nokhoogte: maximum 4,5 m
- dakvorm: vrij.

Het vrijstaande bijgebouw mag niet als woning gebruikt worden, met uitzonde- ring van het inrichten van een zorgwoning.

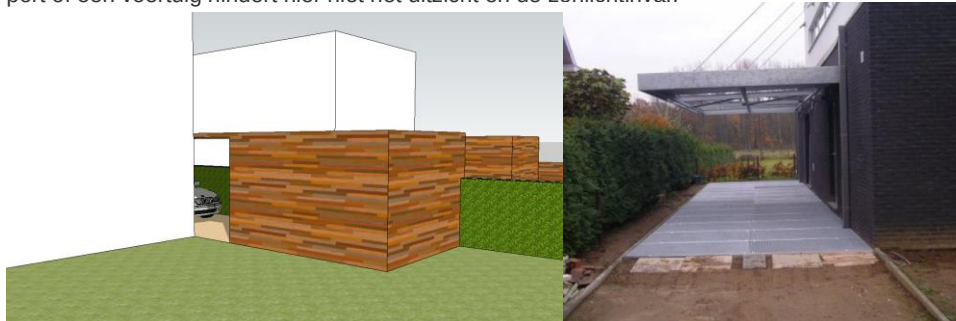
Het bijgebouw mag enkel gelijktijdig of na een hoofdgebouw op de huiskavel worden opgetrokken.

Een bijgebouw dient op minimaal 3m van de perceelsgrens met een zachte bestem- ming of van de bestemmingsgrens te worden ingeplant.

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Agrarisch gebied cf. gewestplan
- Natuur-, bos- of parkgebied cf. gewestplan

In de randwijken wordt de mogelijkheid voorzien om in de meest noordelijke zijtuin een carport in te richten. Garages worden niet toegestaan omdat ze in deze woonomgevingen met een vrij open karakter zouden kunnen leiden tot een te gesloten bebouwingswand. Het is aangewezen de carport te voorzien in de meest noordelijk gerichte zijtuin, die het minst interessant is als leefruimte. De aanpalende, meer zon georiënteerde, zijtuinzone kan dan meer groen ingericht worden. Een carport of een voertuig hindert hier niet het uitzicht en de zonlichtinval.



Er mag mits toestemming van de buur tot op de perceelsgrens gebouwd worden onder de voorwaarde dat de afwatering van de daken op de perceelsgrens moet stroken met de regels van het burgerlijk wetboek.

Het aantal parkeer- en/of autostalplaatsen dat voorzien moet worden op het eigen perceel is afhankelijk van de aanwezige functies en activiteiten op het perceel.

Het stimuleren om meer het openbaar vervoer te gebruiken wordt beperkt door de ligging in buitengebied. Daarom wordt bij woningen uitgegaan van minimum 1,5 autostalplaatsen per woongegelegenheid. Voor de ondergeschikte wooneenheid in een zorgwoning is deze parkeernorm niet van toepassing. Bij een tweegezinswoning impliceert dit een parkeervoorziening van 4 autostaanplaatsen (min 1,5 private parkeerplaats per woning). Als er een collectieve parkeerzone wordt ingericht zijn 3 autostaanplaatsen voldoende.

Voor aan het wonen verwante functies worden geen concrete parkeernormen gehanteerd. Hier geldt dat voorzien moet worden in een parkeeraanbod dat in verhouding staat tot het effectieve personeelsbestand en het te verwachten bezoekersaantal.

### Verordenende voorschriften

#### *Carport in zijtuinstrook*

Het is toegestaan om in de meest noordelijk gerichte zijtuin een carport te voorzien aansluitend op het hoofdgebouw volgens onderstaande bepalingen:

- plaatsing:
  - min 5 m achter voorgevel van het hoofdgebouw;
  - tot maximum 1,5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Het dak van de carport mag bijgevolg aansluiten op het vrijstaand bijgebouw;
  - toegestaan tot tegen de zijdelingse perceelsgrens;
- hoogte:
  - bouwhoogte: maximum 3 m
- dakvorm: vrij.

### 3 Parkeren en autostalling

#### *Aantal parkeer- en autostalplaatsen*

M.b.t. de eengezinswoningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen.

Aanvullend gelden volgende parkeer- en/of autostallingsnormen, behoudens voor bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen of aan het wonen verwante functies:

- tweegezinswoning: minimum 4 private autostalplaatsen of 3 collectieve autostaanplaatsen.
- voor aan het wonen verwante activiteiten moet het parkeeraanbod worden afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.

De parkeer- en/of autostalplaatsen moeten op eigen terrein voorzien worden, met een minimum aan verharding.



| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Kleinhandel en restaurants/café's (reca) moeten naar schaal en dynamiek op maat zijn van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Om deze reden wordt in deze zone een maximale oppervlakte vastgelegd voor deze functies.</p> <p>In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met een woning voorzien wordt in het hoofdgebouw, dan moet de woning voldoende groot zijn en een afzonderlijke toegang hebben.</p> <p>Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning of tweegezinswoning te allen tijde mogelijk is.</p> <p>De inrichting van de ruimte ten dienste van de bestemming moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weergave van de bestaande toestand;</li> <li>- programma van het project;</li> <li>- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project;</li> <li>- 3D visualisatie van het project in haar omgeving;</li> <li>- een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden</li> </ul> | <p>4 Aan het wonen verwante functies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van een aan het wonen verwante functie bedraagt maximum 100 m².</li> <li>– bij aan het wonen aanverwante functies waar een woning, verplicht of niet, wordt voorzien, dan moet deze woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning een bruto oppervlakte van de private delen van minimum 80 m² hebben en beschikken over een afzonderlijke toegang op maaiveldniveau.</li> <li>– de ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit deze ruimten getransformeerd worden naar woonruimte(n).</li> </ul> <p><b>B. Bepalingen i.f.v. bijzondere aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot zaken die niet vallen binnen de omschrijving van 'gewone aanvragen' zoals bepaald onder punt A, worden beschouwd als bijzondere aanvragen.</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met bijzondere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>hieronder meer in detail toegelicht).</p> <p>Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integratie van potentiële bouw mogelijkheden in de omgeving, bv. het niet hypothekeren van bouw mogelijkheden van aanliggende diepe tuinzones</li> <li>- bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, korrelgrootte, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving i.k.v privacy- en schaduwhinder (vanaf bv. 21 maart), etc.); een voorbeeld van een korrelgrootte die niet afgestemd is op die van de omgeving is een gesloten bebouwingsvorm met een totale gevelbreedte van bv. 20 m. Projecten met compacte bebouwing worden hierbij niet uitgesloten. Projecten met een compactere bebouwing en een groter aandeel groene ruimte kunnen een meerwaarde voor de omgeving vormen (vb. geschaalde woningen, collectief projecten met kleinschalige woonvormen,...)</li> <li>- functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);</li> <li>- openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.);</li> <li>- historische en/of bestaande landschappelijke elementen en/of structuren, het realiseren van groene eilanden en assen;</li> <li>- groenstructuur, realiseren van een groene omgeving door minimaal in het openbaar domein (groene publieke ruimte, straten, paden, ...) voldoende inheemse standplaatsvaste bomen te voorzien die een groene beeldwaarde vormen voor het project maar ook voor de omliggende omgeving van het project: de gemeente beschikt over een richtlijnenboek m.b.t. groen in de publieke ruimte, zie in voorgaande toelichtingsnota. Het is aangewezen deze richtlijnen in het projectontwerp te implementeren. Het voorzien van waterelementen en bomen kan worden ingezet voor een verkoelend effect in de woonomgeving.</li> <li>- waterhuishouding;</li> <li>- reliëf.</li> </ul> | <p><b>1 Algemeen</b></p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving. Schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied</li> <li>– voor de woningdichtheid wordt het richtcijfer 15 w/ha gehanteerd</li> <li>– korrelgrootte van bebouwing is afgestemd op die van de omgeving. Een project met een duurzame, kwalitatieve ontwikkeling met compactere volumes en meer onbebouwde, groene ruimtes kan wel toegelaten worden.</li> <li>– het project moet bijdragen aan het realiseren van een groene omgeving</li> <li>– vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde zongeoriënteerde gevel van de aanpalende woning en/of gebouw.</li> <li>– rekening houdende met de privacy van omliggende percelen, groenbuffers in private tuinen kunnen worden opgelegd.</li> </ul> |

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kunnen verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. In ieder geval mag (her)aanleg van wegenis niet bijdragen aan een maasverkleining van het wegennet. Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waarbij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer.

Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn:

- fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken
- kwaliteitsvolle fietsenstallingen,...

'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen.

M.b.t. parkeervoorzieningen moet het duidelijk zijn hoe het bewoners- en bezoekersparkeren georganiseerd wordt zonder dat de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in gedrang komt.



## Verordenende voorschriften

Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:

- geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer.
- voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.
- parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en pleinbeeld.

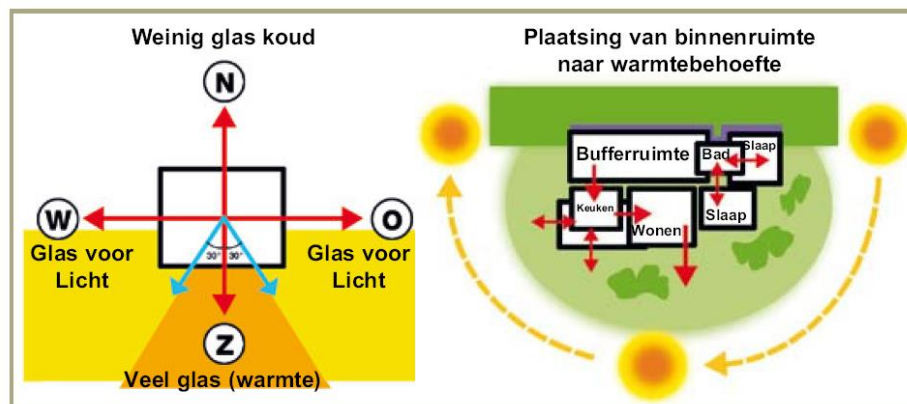
Het project schept de ruimtelijke condities voor een goede milieukwaliteit. Dit houdt onder meer in:

- er worden voorzieningen voor gemeenschappelijke afvalinzameling getroffen waar dit op niveau van de individuele percelen niet mogelijk is.

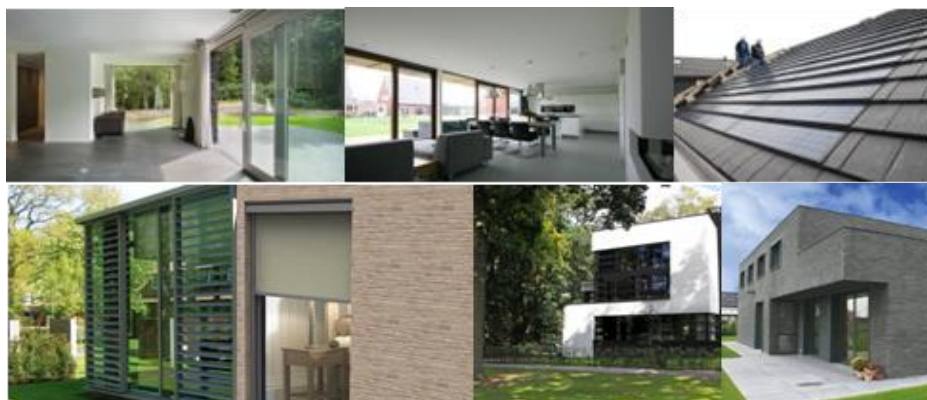


### Toelichting bij de verordenende voorschriften

Een gunstige zonoriëntatie, van beglaasde geveldelen en daken, laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten, maar is ook gunstig voor een aangenaam leefklimaat.



Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt. Het is dan ook van belang dat omliggende bebouwing of groenaanplant, bv. laanbeplanting, geen schaduw-hinder veroorzaken.



Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.). Naast een private buitenruimte is het noodzakelijk een publieke

### Verordenende voorschriften

Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:

- de inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.
- compact bouwen is mogelijk.
- op het openbaar domein wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.

### 2 Aanvullende beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie

Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in:

- het openbaar domein wordt op kwaliteitsvolle wijze ingericht en moet bijdragen aan het vergroenen van de omgeving, min 25 % als een aaneensluitende

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ontmoetingsruimte te voorzien. Enerzijds is er de straat als verharde verblijfsruimte en anderzijds wordt er een groene verblijfsruimte voorzien. Een nieuwe woonomgeving kan bijdragen aan het vergroenen van het project en omgeving. Deze autovrije groene verblijfsruimte (niet de bermzones en restgroen bedoeld) heeft een centrale ligging of is structuurbepalend. Voor de locatie en de inrichting van een groenzone of paden en wegen als groene assen, kan er rekening gehouden worden met bestaande waardevolle groenstructuren/elementen zoals kleine landschapselementen, beekvallei en beekbegeleidend groen, bosrelicten, solitaire waardevolle bomen, ...</p>  <p>Densere woonvormen zoals meergezinswoningen hebben iets meer nood aan publieke ruimte. In dit opzicht is het in ruimtelijk opzicht deze woonvormen enkel toegelaten aan de groene publieke ruimte.</p> <p>Woonprojecten dienen voldoende private buitenruimtes, evt. in combinatie met collectieve buitenruimtes te voorzien. Het voorzien van een collectieve buitenruimte voor alle bewoners van een woonvorm met meerdere woonegelegenheden biedt meer mogelijkheden voor grotere groengeheelen en versnipperd de ruimte minder. Dit biedt meer mogelijkheden om grotere bomen te integreren, meer ruimte te creëren voor hemelwater en biodiversiteit,.... Een collectieve buitenruimte kan kleinere private buitenruimtes voor gelijkvloerse woonegelegenheden motiveren. Het voorzien van een collectieve buitenruimte in ruil voor beperktere private buitenruimtes op het gelijkvloers mag echter niet gebruikt worden als ruimtebesparende maatregel, maar heeft als doel het realiseren van een kwalitatief woonproject. De collectieve buitenruimte mag ook niet worden gebruikt in functie van vb. parkeerplaats, maar moet steeds ten dienste staan van alle bewoners van het gebouw of andere vorm van collectief wonen. Een groenplein met BBQ en picknicktafel is hiervan een voorbeeld. De collectieve buitenruimte staat los van de noodzakelijke publieke groene ruimte.</p> <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van punt B, kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen (i.e. inrichtingsprincipes punt A). Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrenen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p> | <p>autovrije groene publieke ruimte, structuurbepalend en/of met centraal strategische rol voor het project. De inrichting van de groene ruimte dient zo te gebeuren dat het voorzien van spelelementen mogelijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan een groen publiek plein.</li> <li>– elke woning beschikt over een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum: <ul style="list-style-type: none"> <li>– op maaiveldniveau, 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In afwijking hierop mag voor meergezinswoningen of andere projecten met meerdere woonegelegenheden, op het maaiveld ook voorzien worden in kleinere private buitenruimtes indien er een collectieve buitenruimte wordt voorzien die door alle bewoners kan gebruikt worden en vanaf een gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is. Voor de gelijkvloerse woonegelegenheden moet deze collectieve ruimte ook bereikbaar zijn vanaf de private delen van de woonelegenheden of de tuin. De minimale gezamenlijke oppervlakte van de collectieve en private buitenruimtes op maaiveldniveau dient minimaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de volledige gelijkvloerse verdieping te bedragen. De collectieve buitenruimte mag geen andere functie hebben (vb. parkeren).</li> <li>– op verdiepingsniveau, 10% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 1,8 m.</li> <li>–</li> </ul> </li> <li>– in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.</li> </ul> <p>3 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</p> <p>Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving, zoals ingediend via de bijzondere aanvraag. De bepalingen opgenomen in punt A 'Gewone aanvragen' zijn dan niet van toepassing.</p> |

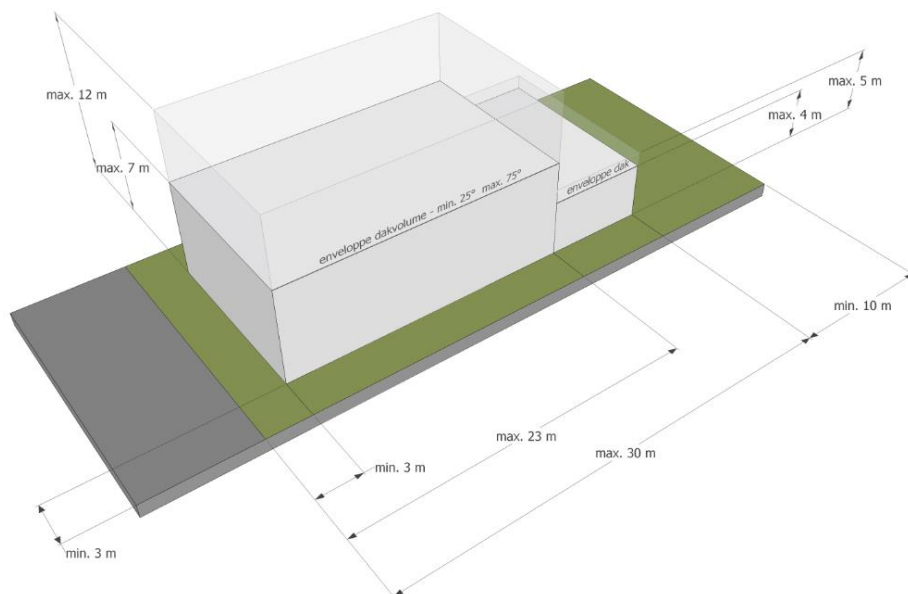
| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone ‘woonwijken’ omvat de woonomgevingen tussen de dorpskern en de randwijken. Deze omgeving wordt vooral gekenmerkt door open en halfopen bebouwingsvormen waarvoor een beperkte verdichtingsstrategie van toepassing is. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar naast het wonen, komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor.</p> <p>Met ‘wonen’ wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</p> <p>Met ‘activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen’ worden bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel</li> <li>- horeca</li> <li>- verweefbare bedrijven</li> <li>- kantoren en diensten, zoals vrije beroepen</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.</li> <li>- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc.</li> <li>- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.</li> <li>- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc.</li> <li>- openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc. Het parkgebied Vinkenlaan functioneert, door de aanwezigheid van een vijver en een ruimtelijk bindend lineair park, als een groen long voor haar omgeving. Deze zone moet in huidige functie behouden blijven.</li> <li>- toeristische voorzieningen: museum, tentoonstellingsruimten gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.</li> </ul> <p>In de woonwijken is het de bedoeling om een lage woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden geen meergezinswoningen toegestaan in de zone. Tweegezinswoningen en zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Dit impliceert ook dat elke woning van een tweegezinswoning, apart uitgerust kan worden met een ondergeschikte zorgwoning. Deze woonvormen zijn door hun eerder kleinschalige aard immers wel verenigbaar met de omgeving.</p> | <p><b>Art. 2 Woonwijken</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen.</p> <p>De publieke groenfunctie Vinkenlaan, zoals aangeduid op grafisch plan, blijft behouden als een openbare onverharde ruimte waarin verhardingen voor langzaam verkeer zoals paden zijn toegelaten.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegestaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– met uitzondering van tweegezinswoningen zijn meergezinswoningen niet toegestaan;</li> <li>– uitgezonderd vergunningsaanvragen die vallen onder ‘B. Bepalingen i.f.v. bijzondere aanvragen’, zie verder.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Activiteiten en voorzieningen kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p> <p>Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met de woonfunctie zal er vaak toe leiden dat het gebouw zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan. Ook voor tijdelijke verblijven zoals studentenkamers en gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De inrichtings- en beheervoorschriften voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag zijn afhankelijk van het voorwerp waarvoor men een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A. gewone aanvragen</li> <li>- B. bijzondere aanvragen.</li> </ul> <p>Dit luik van de inrichtings- en beheervoorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de verordenende voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder gewone aanvragen moet verstaan.</p> | <p>Activiteiten en voorzieningen die aan wonen verwant zijn moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel;</li> <li>– horeca;</li> <li>– verweefbare bedrijven;</li> <li>– kantoren en diensten;</li> <li>– tijdelijke verblijven (gastenkamers en studentenkamers).</li> </ul> <p><b>A. Bepalingen i.f.v. gewone aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot woningen of aan het wonen verwante functies die enkel toegestaan zijn voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning, worden beschouwd als 'gewone aanvragen', tenzij ze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– deel uitmaken van een project waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt;</li> <li>– deel uitmaken van een gemengd project met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie</li> </ul> <p>Alle andere aanvragen vallen onder 'bijzondere aanvragen'</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met gewone aanvragen, zoals hoger omschreven, dienen te voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> |

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

In de woonwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijzen die in de bestaande toestand het meest voorkomen in de zone en naar verdichting wenselijk zijn, i.c. open en halfopen bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de woonwijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het toestaan van tweegezinswoningen).

Restpercelen zijn percelen met een perceelsbreedte voor open bebouwing tussen 5 m en 13 meter en voor halfopen bebouwing tussen 5 en 9 meter of percelen met een afwijkende vorm en bestonden al op het moment van de totstandkoming van het RUP. Op basis van een ruimtelijke afweging zoals de meest optimale inplanting via koppeling van gebouwen, zonoriëntatie, vermijden van schaduw hinder op aanpalende gebouwen, ... kan er d.m.v. een ruimtelijke beoordeling afgeweken worden op perceelsbreedtes en afstandsbepalingen. Een voorbeeld is een braakliggend perceel met perceelsbreedte van 8 m. naast een woning met wachtgevel op/tegen de perceelsgrens. Na ruimtelijke afweging en beoordeling kan bv. toegelaten worden om de halfopen bebouwing te vervolledigen met een woning van 5 meter breedte, vgl. met gesloten bebouwing of een zijtuinzone van 2,5 meter, bij voldoende tuinontsluiting.



Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. hoofdgebouw open bebouwing

## Verordenende voorschriften

## 1 Hoofdgebouw

*Bebouwingswijze*

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan:

- in open bebouwing op percelen met een minimale perceelsbreedte van 13 m, over een afstand tot 30 m vanaf de rooilijn of
- in halfopen bebouwing op percelen met een minimale perceelsbreedte van 9 m, over een afstand tot 23 m vanaf de rooilijn.

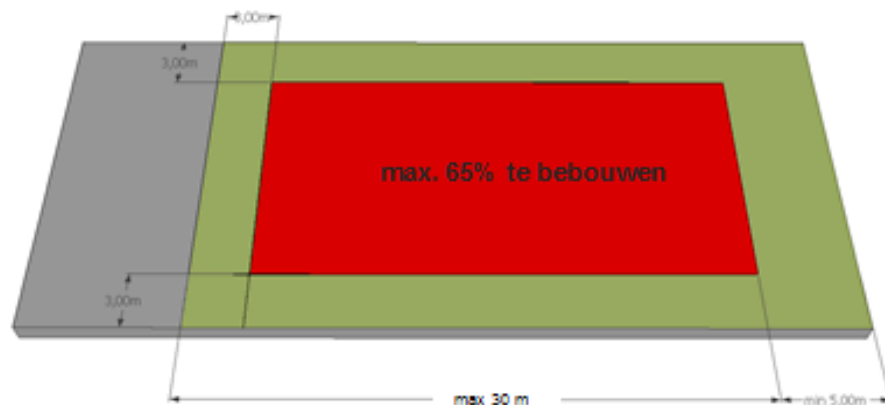
Voor restpercelen (die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP) of bij aanwezigheid van aanpalende restpercelen (die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP) kan er, op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling afgeweken worden op perceelsbreedtes en afstandsbepalingen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens

*Hoofdgebouw in open bebouwing*

Voor gebouwen in open bebouwing gelden volgende bepalingen:

- plaatsing van het gebouw:
  - afstand voorgevel tot rooilijn (voorgevelbouwlijn):
    - minimum 3 m;
  - afstand achtergevel tot rooilijn (achtergevelbouwlijn):
    - maximum 30 m;
  - afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
    - minimum 3 m;
  - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 10 m.
- hoogte:
  - In de strook tussen rooilijn en 23 m achter de rooilijn:
    - kroonlijsthoogte: maximum 7 m;
    - nokhoogte: maximum van 12 m;
  - In de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:
    - kroonlijsthoogte: maximum 4 m;
    - nokhoogte: maximum 5 m.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Toelichtende figuur maximum effectief te bebouwen oppervlakte

Van de bouwzone (rode vlak bovenstaande figuur) mag maximaal 65 % bebouwd worden, buitenzijde van de buitenmuren gerekend, dichte overkragingen, bedoeld om een terras te overdekken, worden meegerekend. 65% heeft betrekking op de verticale projecties van alle bouwvolumes en terrasoverdekkingen op maaiveldniveau en dus niet op de totale vloeroppervlakte.

### Motivatatie voor verordenende bepalingen

*De bebouwingsmogelijkheden die worden vastgelegd voor open bebouwing bieden een ruime flexibiliteit naar inplanting en bouwvolume. Deze flexibiliteit moet ervoor zorgen dat men bij de inrichting van een woning optimaal kan inspelen op zonoriëntatie, relaties met de omgeving, efficiënt ruimtegebruik, etc.*

## Verordenende voorschriften

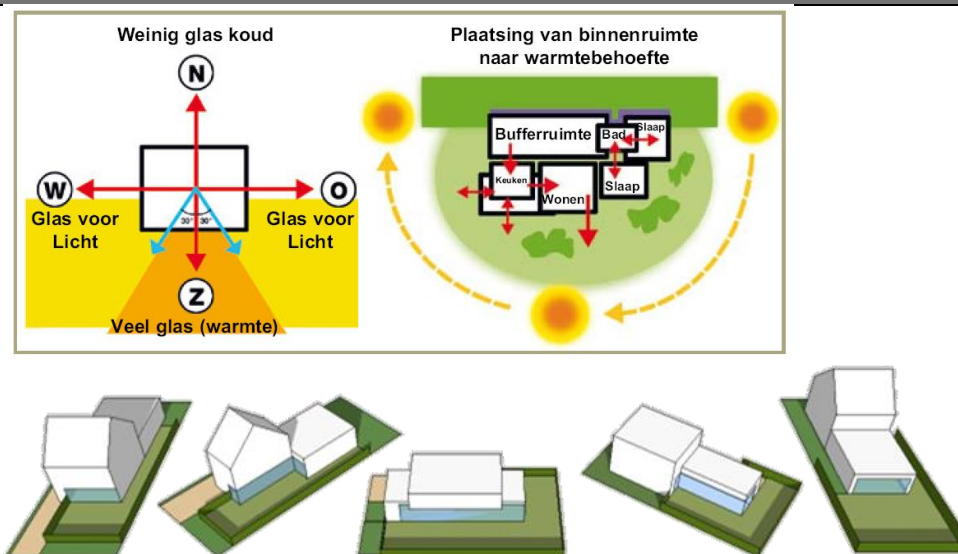
- dakvorm:
  - In de strook tussen rooilijn en 23 m achter de rooilijn:
    - tot 7 m hoogte: vrij;
    - vanaf 7 m hoogte: min 25 ° - max 45° dakhelling, uitgezonderd gedeelte van mansardedak met max 75 ° dakhelling over max 2 m bouwhoogte of gebogen dakvorm. In afwijking hierop kan ook binnen de denkbeeldige lijnen van 45° ten opzichte van de kroonlijst een plat dak worden voorzien indien dit inpasbaar is in de omgeving.
  - In de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:
    - tot 4 m hoogte: vrij;
    - vanaf 4 m hoogte: min 25 ° - max 45 ° dakhelling en/of gebogen dakvorm.
- van de mogelijk te bebouwen oppervlakte, bepaald door volgende afstandsregels, kan maximum 65% effectief bebouwd worden:
  - 3 meter vanaf rooilijn, 3 meter vanaf zijdelingse perceelsgrenzen en
  - de variabele dieptelijn met een maximum van 30 meter vanaf de rooilijn en een minimum van 5 meter vanaf de achterste perceelsgrens.

Als de mogelijke te bebouwen grondoppervlakte voor het hoofdgebouw  $\leq 70 \text{ m}^2$  kan enkel een bebouwing toegelaten worden op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften



Toelichtende figuren met betrekking tot zonoriëntatie

In wat volgt, wordt toegelicht hoe men tot deze regels is gekomen.

Plaatsing van het gebouw:

Ten aanzien van de perceelsgrenzen moeten bepaalde afstanden worden gerespecteerd. Deze afstanden zijn als volgt bepaald:

- Om een te eng straatbeeld te mijden, wordt een minimumafstand ten opzichte van de rooilijn vastgelegd. Deze afstand bedraagt minimum 3m.

Er worden geen maximale afstanden vastgelegd zodat het realiseren van zongeoriënteerde voortuinen mogelijk is. Zo kan de voorgevel op een afstand van bijv. 9 m van de rooilijn worden opgericht. Op deze manier is er voldoende ruimte voor het inrichten van een zongeoriënteerde leefruimte aan de voorzijde, kan de wagen voor de voorgevel en uit het straatbeeld geplaatst worden en veroorzaakt eventuele laanbeplanting geen schaduwval op pv-cellen/boilers (zie toelichtende figuur hieronder).



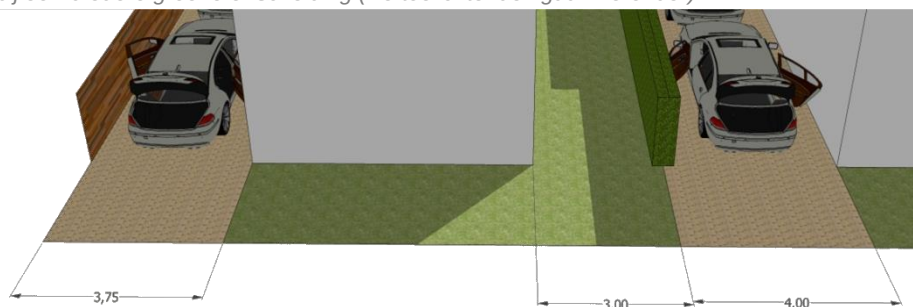
## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften



Toelichtende figuur met voorbeeld van zongeoriënteerde voortuin

- De minimumbreedte van de zijtuin wordt vastgelegd op 3 m opdat er voldoende ruimte is om er een wagen te kunnen stallen en doorgang te bieden tot de achtertuin. In functie van het gebruikscomfort kan het aangewezen zijn om te opteren voor een iets ruimere zijtuinstrook (bijv. in functie van levenslang wonen - rolstoelpatiënten, in- en uitstappen wagen, uitladen boodschappen, etc.). Comfortabele breedten zijn 3,75 m bij een schermvormige erfscheiding en 4 m bij een bredere groene erfscheiding (zie toelichtende figuur hieronder).



Toelichtende figuur bij afstand tot zijdelingse perceelsgrens i.f.v. een comfortabele parkeerbreedte

Indien de zijtuin een goede zonoriëntatie kent (i.e. tussen ZO en ZW.) en het perceel voldoende breed is, dan is het een valabele optie om deze in te richten (deels) als leef tuin, met een minimale breedte van 6 m. Zo bekomt men een voldoende brede leef tuin, en zal men ook in de eigen woning geen schaduw hinder van een aanpalend gebouw ondervinden (zie toelichtende

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

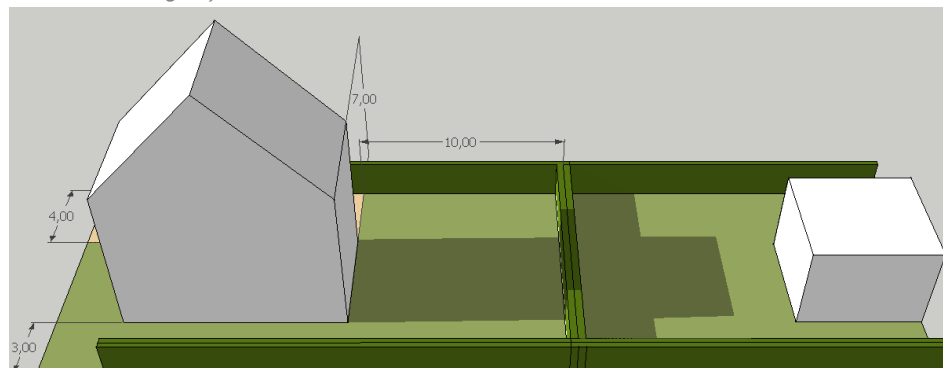
## Verordenende voorschriften

figuur hieronder).



Toelichtende figuur bij afstand tot zijdelingse perceelsgrens (zongeorienteerde zijtuin als leefruimte)

- De minimumafstand van een gebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt 10 m. Bij deze afstand zal men in de eigen woning geen noemenswaardige schaduwhinder van een aangrenzend gebouw kunnen ondervinden aan de zongeorienteerde achtergevel. De schaduw van een gebouw met een kroonlijsthoogte van 7 m en hellend dak reikt immers maximum 17 m ver (zie onderstaande figuur).



Toelichtende figuur bij afstand tot achterste perceelsgrens

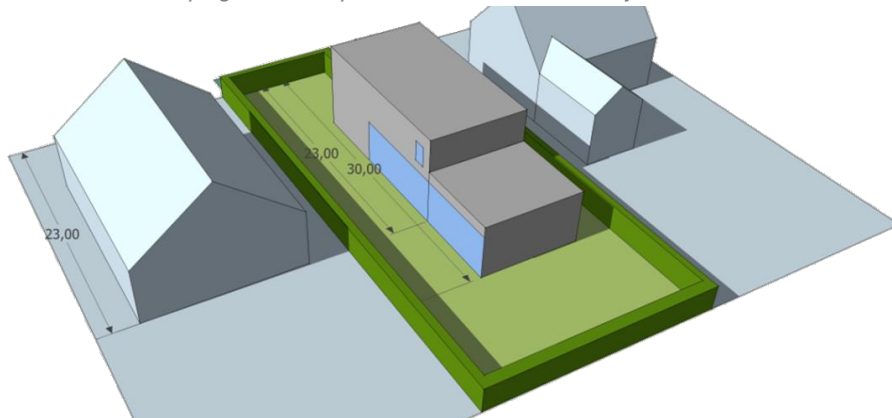
Hoogte:

Er wordt in het RUP een voldoende grote hoogte van de gebouwen toegestaan opdat er in het gebouw ruimte is zowel voor de inrichting van hoge leefruimten als voor de plaatsing van isolatie met een afdoende dikte.

De toegestane bouwhoogte is in het RUP verschillend op het voorste deel van het perceel (i.c. de eerste 23 m achter de rooilijn) en het meer achtergelegen deel (i.c. de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn). Dit onderscheid wordt gemaakt om de inkijk in de woningen op de aanpalende percelen binnen de perken te houden (zie onderstaande figuur). Aangezien bij een groot

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

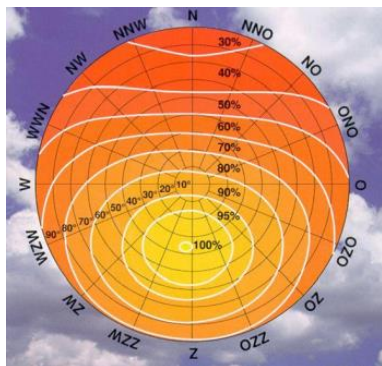
deel van de bestaande gebouwen de achtergevel zich situeert op 23 m van de rooilijn, wordt het bouwen van een verdiepingsniveau beperkt tot 23 m vanaf de rooilijn.



Toelichtende figuur bij de bepalingen m.b.t. de hoogte van het hoofdgebouw

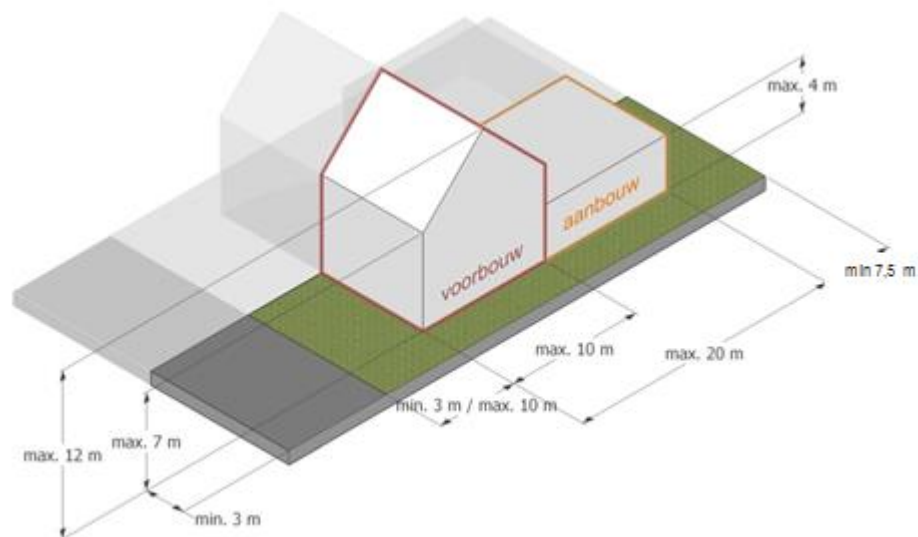
Dakvorm:

De keuze in dakvorm wordt zoveel mogelijk vrijgelaten in het RUP. Platte daken zijn uitsluitend toegelaten tot een kroonlijsthoogte van 7 m voor het hoofdvolume en 4 meter voor de achterbouw. De ideale dakhelling voor maximalisatie van actieve zonwinsten is 35 °.

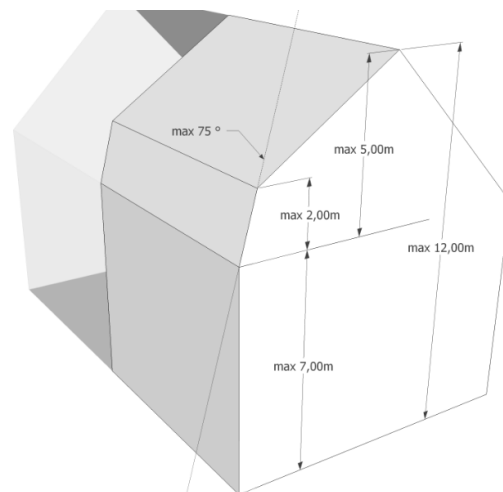


## Verordenende voorschriften

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. halfopen bebouwing met aanbouw volgens variant 1, onderstaande figuur afmetingen voor mansardedak



## Verordenende voorschriften

*Hoofdgebouw in halfopen bebouwing*

De voorbouw en aanbouw van het hoofdgebouw moeten samen één geheel vormen.

Als de mogelijke te bebouwen grondoppervlakte voor het hoofdgebouw  $\leq 60 \text{ m}^2$  kan enkel een bebouwing toegelaten worden op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling.

Voor de voorbouw gelden volgende bepalingen:

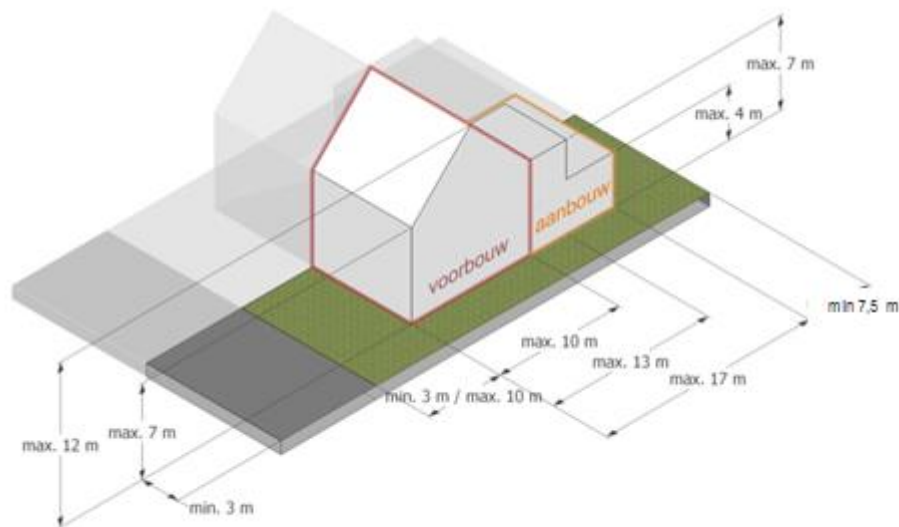
- plaatsing:
  - afstand voorgevel tot rooilijn:
    - minimum 3 m en maximum 10 m ;
    - gebouwen die samen een blok vormen, moeten eenzelfde voorgevellijn hebben;
  - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m.
  - afstand tot de achterste perceelsgrens:
    - delen met bouwhoogte maximum 4 m: minimum 7,5 m;
    - delen met bouwhoogte maximum 7 m: minimum 10 m.
- bouwdiepte: maximum 10 m.
- hoogte:
  - kroonlijsthoogte: maximum 7 m;
  - nokhoogte: maximum van 12 m
- dakvorm:
  - tot 7 m hoogte: vrij;
  - vanaf 7 m hoogte: min 25° - max 45° dakhelling, uitgezonderd gedeelte van mansardedak met max 75° dakhelling over max 2 m bouwhoogte of gebogen dakvorm. In afwijking hierop kan ook binnen de denkbeeldige lijnen van 45° ten opzichte van de kroonlijst een plat dak worden voorzien indien dit inpasbaar is in de omgeving.

De aanbouw kan volgens 2 varianten worden opgericht. Een combinatie van beide varianten is niet toegestaan.

Voor een aanbouw volgens variant 1 gelden volgende bepalingen:

- plaatsing:
  - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m;

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. halfopen bebouwing met aanbouw volgens variant 2 (bestaande bebouwing)

## Verordenende voorschriften

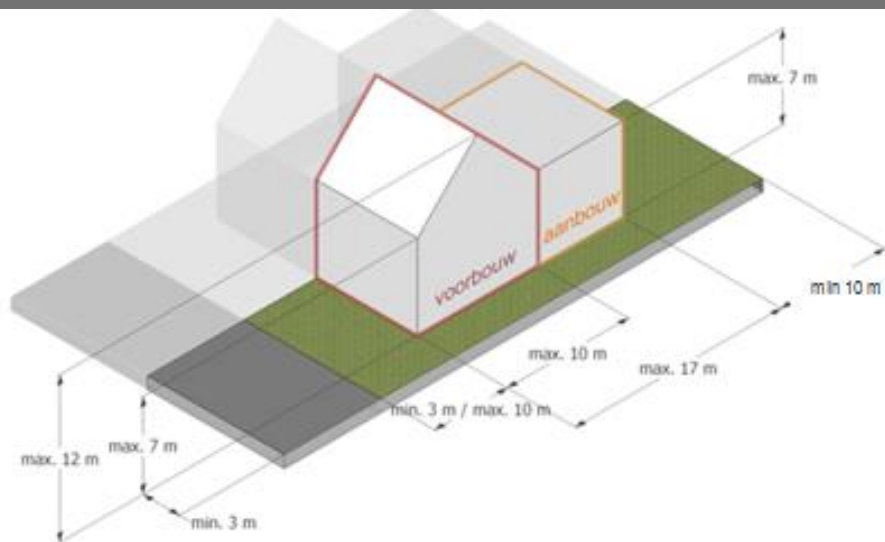
- afstand tot achterste perceelsgrens: minimum 7,5 m.
- bouwdiepte: maximum 20 m ten opzichte van de voorgevel van de voorbouw.
- bouwhoogte: maximum 4 m.
- dakvorm vrij.

Voor een aanbouw volgens variant 2 gelden volgende bepalingen:

- plaatsing:
  - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m;
  - afstand tot achterste perceelsgrens:
    - delen met bouwhoogte maximum 4 m: minimum 7,5 m;
    - delen met bouwhoogte maximum 7 m: minimum 10 m.
- bouwdiepte: maximum 17 m t.o.v. de voorgevel van de voorbouw;
- bouwhoogte:
  - deel tot 13 m achter de voorgevel van de voorbouw:
    - maximum 7 m enkel voor de bestaande bebouwing met een bouwhoogte hoger dan 6 meter, verplaatsen of uitbreiden van dergelijke volumes vanaf verdiepniveau is niet toegelaten.
  - overige deel: maximum 4 m.
- in geval dat twee aanpalende gebouwen onderdeel uitmaken van één vergunningsaanvraag, dan mag de bouwhoogte van 7 m over de gehele aanbouw worden toegepast.
- dakvorm: vrij

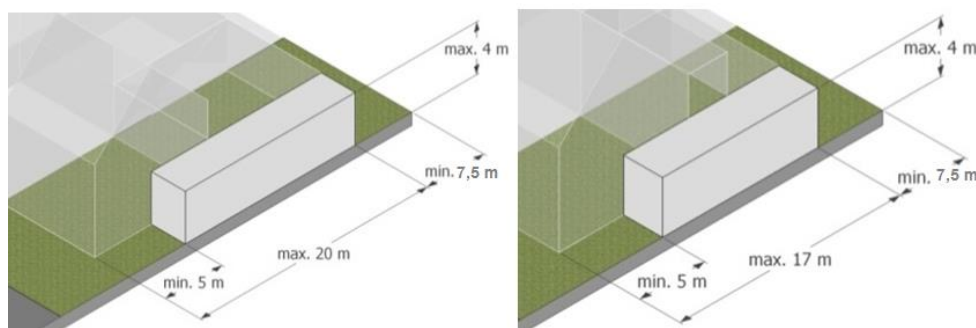
## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften



Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. halfopen bebouwing met aanbouw volgens variant 2 (bij aanvragen met twee aanpalende gebouwen in één vergunningsaanvraag)

In bepaalde gevallen waarbij de achtertuinen via een achterliggende steeg ontsloten kunnen worden is het mogelijk om de aanbouw tot tegen de perceelsgrens te bouwen. Hierdoor blijft het karakter van halfopen bebouwing in het straatbeeld behouden.

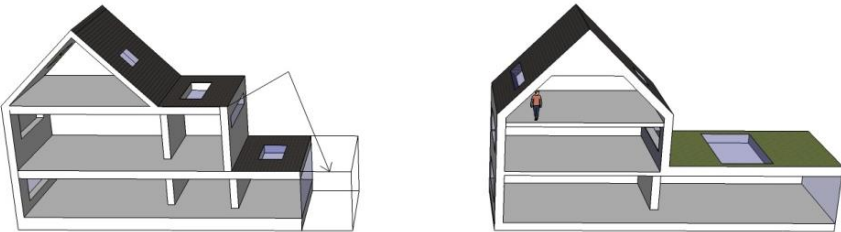


Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. aanbouw in zijtuinstrook volgens variant 1

Op de percelen waarvan de achtertuinzone ontsloten blijft, kan eveneens in de zijtuinstrook een deel van de aanbouw voorzien worden volgens onderstaande bepalingen:

- plaatsing:
  - afstand tot voorgevellijn voorbouw: minimum 5 m;
  - afstand tot achterste perceelsgrens: minimum 7,5 m.
- bouwdiepte:
  - maximum 20 m achter de voorgevellijn van de voorbouw indien het een aanbouw volgens variant 1 betreft.
  - maximum 17 m achter de voorgevellijn van de voorbouw indien het een aanbouw volgens variant 2 betreft.
- bouwhoogte: maximum 4 m.
- dakvorm: vrij.

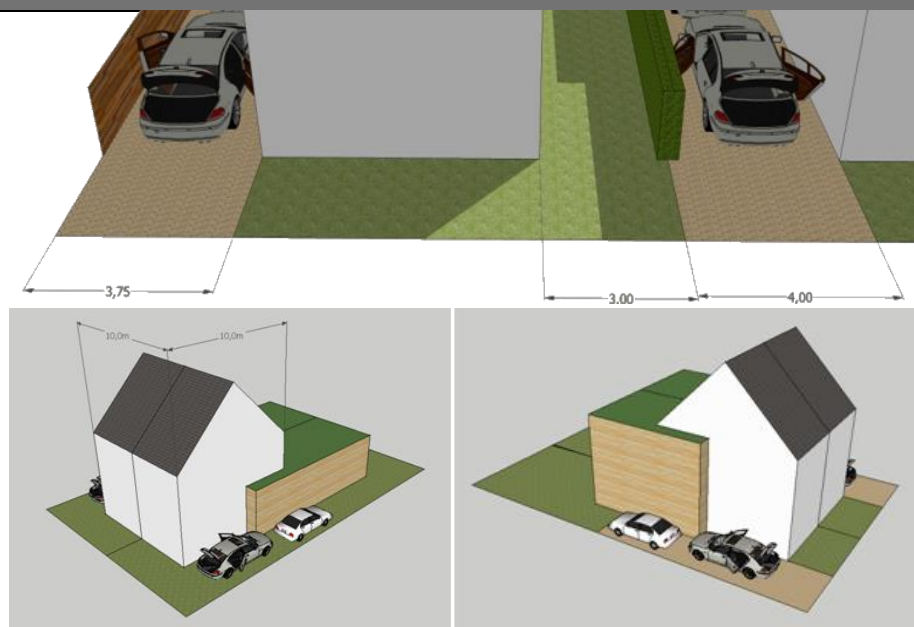
Deze bepaling is niet van toepassing bij hoekpercelen

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Verordenende voorschriften |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p><b>Motivatatie voor verordenende bepalingen</b></p> <p>In het RUP worden voor halfopen bebouwing twee bouwprofielen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een getrappt profiel dat in de bestaande toestand vrij gangbaar is (met beperkingen om hinder qua lichtinval en bezonning te vermijden);</li> <li>- een alternatief profiel bestaande uit een compacte voorbouw met een ruime gelijkvloerse aanbouw (mogelijkheden voor dag- en/of zonlichttoetreding via dak aanbouw).</li> </ul>  <p>Vergelijking hoofdgebouw volgens getrappt profiel (links) met hoofdgebouw volgens het RUP (rechts)</p> <p>In wat volgt, wordt meer in detail besproken hoe men tot de specifieke inrichtingsbepalingen van het hoofdgebouw is gekomen.</p> <p><b>Plaatsing:</b></p> <p>Ten aanzien van de perceelsgrenzen moeten bepaalde afstanden worden gerespecteerd. Deze afstanden zijn als volgt bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de minimale afstand van een gebouw tot de rooilijn bedraagt 3 m. Deze afstand is wenselijk om een te eng straatbeeld te vermijden.</li> </ul> <p>Er wordt eveneens een maximale inplantingsafstand opgelegd. Dit wordt gedaan om te vermijden dat het volledige hoofdgebouw (i.e. voorbouw met aanbouw) te diep op het perceel zou kunnen worden ingeplant. De diepte is afgestemd op de mogelijkheden die gelden voor open bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de minimumbreedte van de zijtuin wordt vastgelegd op 3 m opdat er voldoende ruimte is om er een wagen te kunnen stallen en doorgang te bieden tot de achtertuin. In functie van het gebruikscomfort kan het aangewezen zijn om te opteren voor een iets ruimere zijtuinstrook (bijv. in functie van levenslang wonen – rolstoelpatiënten, in- en uitstappen wagen, uitladen boodschappen, etc.). Comfortabele parkeerbreedten zijn 3,75 m breedte bij een schermvormige erfscheiding en 4 m bij een bredere groene erfscheiding.</li> </ul> |                            |



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften



Toelichtende figuur bij afstand tot zijdelingse perceelsgrens i.f.v. een comfortabele parkeerbreedte

- de minimumafstand van een gebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt 7,5 m. voor delen van de aanbouw met een hoogte groter dan 4 m bedraagt de minimale afstand 10 m. Zo worden woonpercelen met een te kleine achtertuin tegengegaan.

*Hoogte:*

Er wordt in het RUP een voldoende grote hoogte van de gebouwen toegestaan opdat er in het gebouw ruimte is zowel voor de inrichting van hoge leefruimten als voor de plaatsing van isolatie met een afdoende dikte.

*Dakvorm:*

De keuze in dakvorm wordt zoveel mogelijk vrijgelaten in het RUP. Voor de voorbouw zijn vanaf 7 m hoogte evenwel uitsluitend hellende daken toegestaan. Platte daken zijn uitsluitend toegelaten tot een kroonlijsthoogte van 7 m voor de voorbouw en 4 meter voor de aanbouw. De ideale dakhelling voor maximalisatie van actieve zonwinsten is 35 °.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, als ook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de omgeving. Dit laatste geldt in het bijzonder in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw. De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en -helling, en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving. Het dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante(re) resultaten.



Voorbeelden van een kwalitatieve inpassing door contrastwerking

Naar duurzaam energiegebruik, aanpasbaar bouwen en woonkwaliteit is het van belang dat in elke binnenruimte, exclusief de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten voldoende daglicht- of zonlichttoetreding aanwezig is. In minstens één van de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) moet zonlichttoetreding aanwezig zijn, via een zongerichte gevel of dak.

Aan het hoofdgebouw mogen beperkte uitsprongen (bijvoorbeeld luifels, erkers, terrassen, ... met ongeveer een diepte van 0,5 m) alsook dakkapellen buiten het bouwkader voorzien worden. De uitsprongen en dakkapellen moeten wel ondergeschikt zijn aan de gevel- en dakopbouw van het hoofdgebouw. Dit wil zeggen dat uitsprongen en dakkapellen kleinschalig en duidelijk in verhouding moeten zijn met het volume van het hoofdgebouw.



Een luifel als zwevende constructie is toegelaten om oververhitting in de zomer tegen te gaan en bescherming te bieden tegen regen, bv. bij de inkomdeur. Ter hoogte van zuidgeoriënteerde ramen kan deze luifel steunen op verticale elementen die de ochtend en avondzon in de zomer blokkeren. Deze verticale elementen moeten open van aard zijn, zie volgende figuur.

## Verordenende voorschriften

### *Architectuur en welstand*

- elk hoofdgebouw moet vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt op harmonieuze wijze contextueel worden ingepast in de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel vormen, met een uitstraling van een woning in open of halfopen bebouwingsvorm. Een tweegezinswoning heeft de uitstraling van één woning.
- in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.
- uitsprongen bij open bebouwingsvormen:
  - uitsprongen, uitgezonderd luifels, en dakkapellen zijn enkel toegelaten binnen het bouwkader voor het hoofdgebouw
  - luifels en dakoverstekten, bedoeld voor het overdekken van een terras en/of buitendeur en/of als zonnewering, zijn toegelaten binnen de mogelijk te bebouwen oppervlakte, met een overschrijding van de mogelijk te bebouwen oppervlakte met maximaal 0,5 m.
  - luifels en dakoverstekten, bedoeld als overdekking van een carport, zijn toegelaten in de meest noordelijke zijtuin buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte, zie hoger.
  - open luifels, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering, zijn

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, etc. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen. Bij de locatiekeuze van installaties moet men ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.

In smalle gebouwen is het niet toegestaan om een inpandige garage te voorzien met garagepoort in de voorgevel. Dit zou immers leiden tot een weinig aantrekkelijke voorgevel. Daarnaast wordt ook best vermeden dat de garage een te groot aandeel van de gelijkvloerse oppervlakte inneemt.

## Verordenende voorschriften

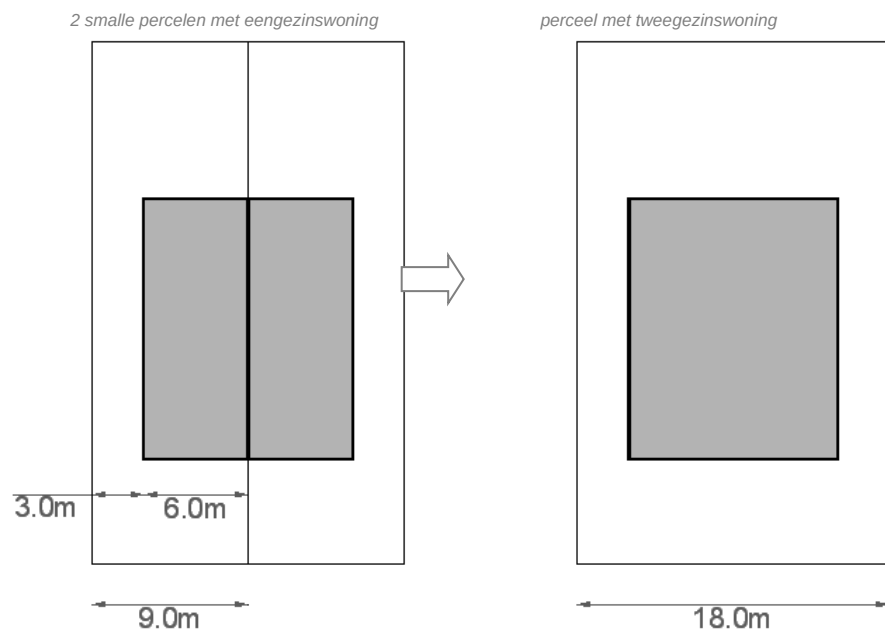
- beperkt toegestaan buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte.
- uitsprongen bij halfopen bebouwingsvormen:
  - dakkapellen buiten het bouwkader voor het hoofdgebouw zijn toegestaan mits deze ondergeschikt zijn aan de dakopbouw en mits ze geen privacy- en/of schaduwhinder veroorzaken op een aanpalend perceel.
  - uitsprongen buiten het bouwkader zijn enkel toegelaten aan de voorgevel van het verdiepingsniveau, mits deze ondergeschikt zijn aan de gevelopbouw, met een maximale uitsteek van 0,5 meter en met als maximale breedte de helft van de gevelbreedte.
  - luifels en dakoversteken, bedoeld als overdekking van een carport, zijn toegelaten in de zijtuin buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte.
  - open luifels, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering, zijn beperkt toegestaan buiten de mogelijk te bebouwen oppervlakte.
- technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein die niet op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw zijn niet toegelaten. Technische installaties dienen zodanig geplaatst te worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijven.
- garagepoorten in de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen met een gevelbreedte van minstens 7 m. Maximum de helft van de gevelbreedte mag door de poort(en) worden ingenomen

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

In het RUP wordt de mogelijkheid geboden om tweegezinswoningen op te richten. De keuze voor een tweegezinswoning kan immers soms interessanter zijn dan een opsplitsing van het perceel (bijv. in functie van zonoriëntatie). Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel.

Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het is vooral de bedoeling dat ze een valabele oplossing kunnen bieden voor omvangrijke percelen of gebouwen waar de inrichting met/als een eengezinswoning ruimteverslindend is. Om deze reden zijn tweegezinswoningen enkel mogelijk in volgende gevallen:

- een tweegezinswoning kan enkel gerealiseerd worden op percelen waarop via een herverkaveling sowieso twee woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Binnen deze zone moet een perceel hiervoor minstens 18 m breed zijn (= 2 x gebouw van 6 m + 2 x zijtuin van 3 m).
- het herbouwen van een vergunde tweegezinswoning is eveneens mogelijk.



Toelichtende figuur m.b.t. principe nieuwbouw tweegezinswoning

## Verordenende voorschriften

### *Specifieke bepalingen m.b.t. de inrichting van het hoofdgebouw als tweegezinswoning*

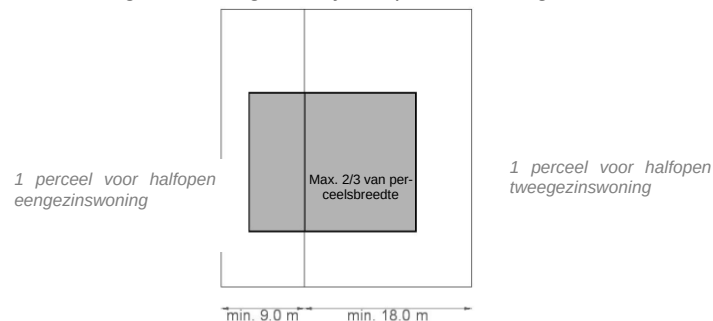
Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen:

- het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning, het wijzigen van een eengezinswoning naar een tweegezinswoning of het omvormen van een woning met een aan wonen verwante activiteit naar een tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een gemiddelde breedte hebben van minimum 18 m.
- het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen:

- i.k.v. behoud straatbeeld en de morfologie van de omgeving moeten de tweegezinswoningen eruit zien als een eengezinswoning, ook bij halfopen bebouwing



- om te vermijden dat, verhoudingsgewijs met de omgeving, een te groot bouwvolume ontstaat en de doorzichten naar de achtertuinzones worden beperkt, is het noodzakelijk de toegelaten bouwbreedten t.o.v. de perceelsbreedte te temperen.
- elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet, als verlengstuk van de leefruimte, bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimte van de woning. Leefruimten (binnen of buiten) op verdiepingsniveau kunnen voor meer privacyhinder zorgen ten aanzien van de leefruimten op aanpalende percelen en mogelijks ook op de private delen van de andere woning van de tweegezinswoning. Als de aanpalende eigenaars akkoord gaan kunnen op verdiepingsniveau leefruimten, binnen en/of buiten, voorzien worden. De rechtstreekse toegankelijkheid van de private buitenruimte kan via een trap verlopen.
- elke woning moet beschikken over een aparte toegang (d.w.z. eigen afzonderlijke voordeur in de buitengevel of via een gemeenschappelijke inkomhal). Elke voordeur en/of toegangszone moet leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat.
- bij de inrichting moet voldoende aandacht gaan naar de zongerichtheid van de woningen. Zo moet minstens een leefruimte georiënteerd zijn naar de zonzijde. Aanvullend is het ook interessant om het gebouw zodanig vorm te geven dat een optimale benutting van de zon mogelijk is (bijv. dakhelling met goede oriëntatie zonnepanelen/boilers).
- als de tweegezinswoning onderdeel uitmaakt van een halfopen bebouwing, bv. bij een bestaande wachtgevel, dan wordt de zijtuinzone verbreed zodat de korrelgrootte van de bebouwing die van de omgeving niet overstijgt en voldoende afstand wordt gehouden ten aanzien van de aanpalende gebouwen. Deze bredere zijtuinzone biedt de mogelijkheid om deze in te richten als voldoende ruime leeftuin.
- om hergebruik van hemelwater bij renovatie/ uitbreidingen te stimuleren en het zicht, vanaf de leefruimten van het verdiepingsniveau, naar buiten kwalitatief te verbeteren wordt er gestreefd

### Verordenende voorschriften

Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- de tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning
- er wordt gebouwd volgens de bebouwingswijze voor open bebouwing of er wordt gebouwd volgens de bebouwingswijze voor halfopen bebouwing, met als enige uitzondering dat de bouwbreedte max 2/3 van de perceelsbreedte bedraagt bij halfopen bebouwing.
- zijtuinzones hebben een minimale breedtemaat van 3 m.
- elke woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning heeft een bruto vloeroppervlakte van de private delen van minimum 80 m<sup>2</sup>.
- in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimten moet voldoende zonlichttoetreding zijn.
- elke woning heeft een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum 20% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De minimale diepte van een private buitenruimte op maaiveldniveau bedraagt 5 m.
- het inrichten van leefruimten en terrassen op verdiepingsniveau is enkel toegelaten binnen een afstand van 23 meter van de rooilijn. De diepte van een terras is min. 1,8 meter.
- elke woning heeft een afzonderlijke toegang. De toegangszone(s) tot de woning(en) moet(en) leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat.
- een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van elke woning moet over minimum 4 m breed grenzen aan een zongerichte gevel.
- maakt de tweegezinswoning deel uit van één van de gebouwen van een halfopen bebouwing dan is de minimale breedte van de zijtuin 6 m.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

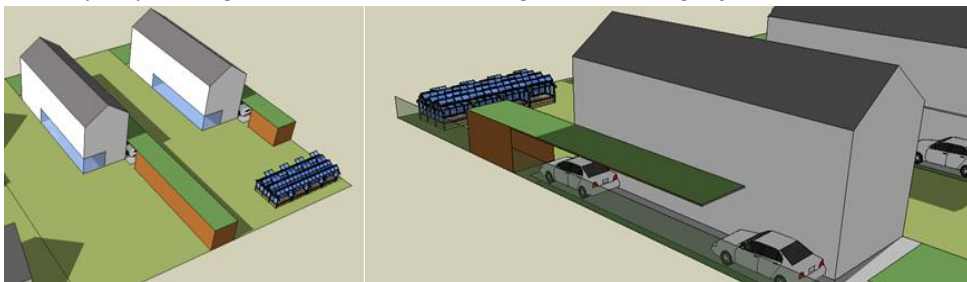
naar een aanleg van groendaken. Enkel de dakoppervlakten die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater, terras, dag- en zonlichttoetreding kunnen best als groendak ingericht worden.

Naast het hoofdgebouw is het mogelijk om een beperkt aantal overdekte constructies te voorzien. Het is toegelaten max 2 vrijstaande bijgebouwen te voorzien, bv. één berging (fiets/motorstalling, ...) in aansluiting met de inrit/carportzone en één tuinberging (bv. opslag materiaal voor onderhoud tuin) in de achtertuinzone.



De toegestane omvang van het vrijstaande bijgebouw is afhankelijk van de grootte van de leef- tuinzone, waarin het bijgebouw wordt voorzien. Met leef- tuinzone wordt hier de tuinen bedoeld met minimale afmetingen van 5 m in lengte, breedte en diepte. Door deze bepaling zal de constructie steeds in verhouding zijn met de tuinruimte.

Er mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden onder de voorwaarde dat de afwatering van de daken op de perceelsgrens moet stroken met de regels van het burgerlijk wetboek.



Onder zachte bestemming worden begrepen:

- Art. 10 – landbouwgebied
- Art. 11 – bosgebied.
- Agrarisch gebied cf. gewestplan
- Natuur-, bos- of parkgebied cf. gewestplan

In de woonwijken wordt de mogelijkheid voorzien om in de zijtuin een carport in te richten, maar geen volwaardige garages. Deze worden niet toegestaan omdat ze in deze woonomgevingen met een vrij open karakter zouden kunnen leiden tot een te gesloten bebouwingwand. Het is, in geval van een open bebouwingvorm, aangewezen de carport te voorzien in de meest noordelijk

## Verordenende voorschriften

### 2 Bijgebouwen

#### *Vrijstaand bijgebouw in de achtertuin*

Het is toegestaan om per huiskavel max 2 vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin te voorzien, ten dienste van het wonen en de tuin, volgens onderstaande bepalingen:

- totale oppervlakte van de bijgebouwen: maximum 10% van de leef- tuinzone-oppervlakte
- totale oppervlakte van alle bijgebouwen: maximum van 75 m<sup>2</sup>.
- plaatsing:
  - minimum 1 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, of tot tegen de perceelsgrens td kan worden.
  - min 1,5 m van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- hoogte:
  - kroonlijsthoogte: maximum 3 m;
  - nokhoogte: maximum 4,5 m
- dakvorm: vrij.

Het vrijstaande bijgebouw mag niet als woning gebruikt worden, met uitzondering van het inrichten van een zorgwoning.

Het bijgebouw mag enkel gelijktijdig of na een hoofdgebouw op de huiskavel worden opgetrokken.

Een bijgebouw op een huiskavel die grenst aan een gebied met een zachte bestemming, dient op minimaal 3m van de perceelsgrens die grenst aan deze bestemming te worden geplaatst.

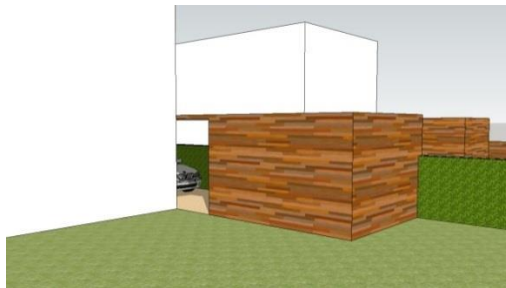
#### *Carport in zijtuinstrook*

Het is toegestaan om in één zijtuin een carport te voorzien aansluitend op het hoofdgebouw volgens onderstaande bepalingen:

- plaatsing:

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

gerichte zijtuin, die het minst interessant is als leefruimte. De andere, meer zongeorieënteerde, zijtuinzone kan dan meer groen ingericht worden. Een carport en/of voertuig hindert hier niet het uitzicht en de zonlichtinval.



Er mag mits toestemming van de buur tot op de perceelsgrens gebouwd worden onder de voorwaarde dat de afwatering van de daken op de perceelsgrens moet stroken met de regels van het burgerlijk wetboek.

Het aantal parkeer- en/of autostalplaatsen dat voorzien moet worden op het eigen perceel is afhankelijk van de aanwezige functies en activiteiten op het perceel.

Het stimuleren om meer het openbaar vervoer te gebruiken wordt beperkt door de ligging in buitengebied. Daarom wordt bij woningen uitgegaan van minimum 1,5 autostalplaatsen per woongelegenheden. Voor de ondergeschikte wooneenheid in een zorgwoning is deze parkeernorm niet van toepassing. Bij een tweegezinwoning impliceert dit een parkeervoorziening van 4 autostaanplaatsen (min. 1,5 private parkeerplaats per woning). Als er een collectieve parkeerzone wordt ingericht, zijn 3 autostaanplaatsen voldoende.

Voor aan het wonen verwante functies worden geen concrete parkeernormen gehanteerd. Hier geldt dat voorzien moet worden in een parkeeraanbod dat in verhouding staat tot het effectieve personeelsbestand en het te verwachten bezoekersaantal.

Kleinhandel en restaurants/café's (reca) moeten naar schaal en dynamiek op maat zijn van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Om deze reden wordt in deze zone een maximale oppervlakte vastgelegd voor deze functies.

In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met een woning voorzien wordt in het hoofdgebouw, dan moet de woning voldoende groot zijn en een afzonderlijke toegang hebben.

Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning of tweegezinwoning te allen

### Verordenende voorschriften

- min 5 m achter voorgevel van het hoofdgebouw;
- tot maximum 1,5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Het dak van de carport mag bijgevolg aansluiten op het vrijstaand bijgebouw;
- toegestaan tot tegen de zijdelingse perceelsgrens;
- hoogte:
  - bouwhoogte: maximum 3 m
- dakvorm: vrij.

### 3 Parkeren en autostalling

#### Aantal parkeer- en autostalplaatsen

M.b.t. de eengezinwoningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen.

Aanvullend gelden volgende parkeer- en/of autostallingsnormen, behoudens voor bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen of aan het wonen verwante functies:

- tweegezinwoning: minimum 4 private autostalplaatsen of 3 collectieve autostaanplaatsen.
- voor aan het wonen verwante activiteiten moet het parkeeraanbod worden afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.

De parkeer- en/of autostalplaatsen moeten op eigen terrein voorzien worden, met een minimum aan verharding.

### 4 Aan het wonen verwante functies

- de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van een aan het wonen verwante functie bedraagt maximum 125 m<sup>2</sup>.
- bij aan het wonen aanverwante functies waar, verplicht of niet een woning wordt voorzien, moet deze woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning een bruto oppervlakte van de private delen van minimum 80 m<sup>2</sup> hebben en beschikken over een afzonderlijke toegang op maaiveldniveau.

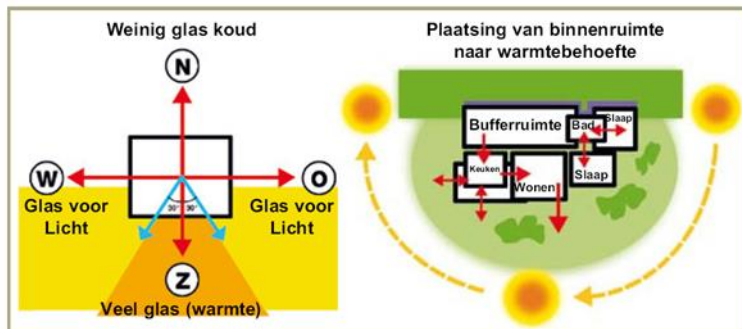


| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>tijde mogelijk is.</p> <p>De inrichting van de ruimte ten dienste van de bestemming moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weergave van de bestaande toestand;</li> <li>- programma van het project;</li> <li>- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project;</li> <li>- 3D visualisatie van het project in haar omgeving;</li> <li>- een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).</li> </ul> <p>Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integratie van potentiële bouw mogelijkheden in de omgeving, bv. het niet hypothekeren van bouw mogelijkheden van aanliggende diepe tuinzones;</li> <li>- bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, korrelgrootte, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ikv privacy- en schaduwhinder (vanaf bv. 21 maart), etc.); een voorbeeld van een korrelgrootte die niet afgestemd is op die van de omgeving is een gesloten bebouwingsvorm met een totale gevelbreedte van bv. 20 m. Projecten met compacte bebouwing worden hierbij niet uitgesloten. Projecten met een compactere bebouwing en een groter aandeel groene ruimte kunnen een meerwaarde voor de omgeving vormen (vb. geschaalde woningen, collectief projecten met kleinschalige woonvormen,...)</li> <li>- functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit deze ruimten getransformeerd worden naar woonruimte(n).</li> </ul> <p><b>B. Bepalingen i.f.v. bijzondere aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot zaken die niet vallen binnen de omschrijving van 'gewone aanvragen' zoals bepaald onder punt A, worden beschouwd als bijzondere aanvragen.</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met bijzondere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.</p> <p><b>1 Algemeen</b></p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied</li> <li>- minimale woningdichtheid van 17,5 w/ha en maximale woningdichtheid van 20 w/ha</li> <li>- korrelgrootte van bebouwing is afgestemd op die van de omgeving. Een project met een duurzame, kwalitatieve ontwikkeling met compactere volumes en meer onbebouwde, groene ruimtes kunnen wel toegelaten worden.</li> <li>- het project moet bijdragen aan het realiseren van een groene omgeving</li> <li>- vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dynamiek aanwezige functies, etc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.);</li> <li>- historische en/of bestaande landschappelijke elementen en/of structuren, het realiseren van groene eilanden en assen;</li> <li>- groenstructuur, realiseren van een groene omgeving door minimaal in het openbaar domein (groene publieke ruimte, straten, paden, ...) voldoende inheemse standplaatsvasten bomen te voorzien die een groene beeldwaarde vormen voor het project maar ook voor de omliggende omgeving van het project: de gemeente beschikt over een richtlijnenboek m.b.t. groen in de publieke ruimte, zie in voorgaande toelichtingsnota. Het is aangewezen deze richtlijnen in het projectontwerp te implementeren. Het voorzien van water-elementen en bomen kan worden ingezet voor een verkoelend effect in de woonomgeving.</li> <li>- waterhuishouding;</li> <li>- reliëf.</li> </ul> <p>Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kunnen verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen.</p> <p>Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waar- bij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer.</p> <p>Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken</li> <li>- Kwaliteitsvolle fietsenstallingen</li> </ul> <p>'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen rele- vant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen. M.b.t. parkeervoorzieningen moet het dui- delijk zijn hoe het bewoners- en bezoekersparkeren georganiseerd wordt zonder dat de beeld- kwaliteit en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in gedrang komt.</p>  | <p>zongeorienteerde gevel van de aanpalende woning en/of gebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rekening houdende met de privacy van omliggende percelen, groenbuffers in private tuinen kunnen worden opgelegd.</li> </ul> <p>Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen maasverkleining van het wegnnet voor gemotoriseerd verkeer.</li> <li>- voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbinding- gen moeten geïntegreerd worden.</li> <li>- parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwa- litatief straat- en pleinbeeld.</li> </ul> <p>Het project schept de ruimtelijke condities voor een goede milieukwaliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er worden voorzieningen voor gemeenschappelijke afvalinzameling getroffen waar dit op niveau van de individuele percelen niet mogelijk is.</li> </ul> |

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Een gunstige zonoriëntatie, van beglaasde geveldelen en daken, laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten maar is ook gunstig voor een aangenaam woon- en leefklimaat.



Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt. Het is dan ook van belang dat er geen schaduwinder veroorzaakt wordt door omliggende bebouwing van groenaanplant, bv. laanbeplanting.



Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.). Naast een private buitenruimte is het noodzakelijk een publieke

## Verordenende voorschriften

Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:

- de inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.
- compact bouwen is mogelijk.
- op het openbaar domein wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.

## 2 Aanvullende beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie

Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in:

- het openbaar domein wordt op kwaliteitsvolle wijze ingericht en moet bijdragen aan het vergroenen van de omgeving, min. 20 % als een aaneensluitende

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ontmoetingsruimte te voorzien. Enerzijds is er de straat als verharde verblijfsruimte en anderzijds wordt er een groene verblijfsruimte voorzien. Een nieuwe woonomgeving kan bijdragen aan het vergroenen van het project en de omgeving. Deze autovrije groene verblijfsruimte (niet de berm-zones en restgroen bedoeld) heeft een centrale ligging of is structuurbepalend. Voor de locatie en inrichting van een groenzone of paden en wegen als groene assen, kan er rekening gehouden worden met bestaande waardevolle groenstructuren/elementen zoals kleine landschapselementen, beekvallei en beekbegeleidend groen, bosrelicten, solitaire waardevolle bomen, ...</p>  <p>Densere woonvormen zoals meergezinswoningen hebben iets meer nood aan publieke ruimte. Daarom zijn deze woonvormen enkel toegelaten aan de groene publieke ruimte.</p> <p>Woonprojecten dienen voldoende private buitenruimtes, evt. in combinatie met collectieve buitenruimtes te voorzien. Het voorzien van een collectieve buitenruimte voor alle bewoners van een woonvorm met meerdere woongelegenheden biedt meer mogelijkheden voor grotere groengeheelen en versnipperd de ruimte minder. Dit biedt meer mogelijkheden om grotere bomen te integreren, meer ruimte te creëren voor hemelwater en biodiversiteit,.... Een collectieve buitenruimte kan kleinere private buitenruimtes voor gelijkvloerse woongelegenheden motiveren. Het voorzien van een collectieve buitenruimte in ruil voor beperktere private buitenruimtes op het gelijkvloers mag echter niet gebruikt worden als ruimtebesparende maatregel, maar heeft als doel het realiseren van een kwalitatief woonproject. De collectieve buitenruimte mag ook niet worden gebruikt in functie van vb. parkeerplaats, maar moet steeds ten dienste staan van alle bewoners van het gebouw of andere vorm van collectief wonen. Een groenplein met BBQ en picknicktafel is hiervan een voorbeeld. De collectieve buitenruimte staat los van de noodzakelijke publieke groene ruimte.</p> <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van punt B, kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen (i.e. inrichtingsprincipes punt A). Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingerepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p> | <p>groene publieke ruimte, structuurbepalend en/of met centraal strategische rol voor het project. De inrichting van de groene ruimte dient zo te gebeuren dat het voorzien van spelelementen mogelijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan een groene publieke ruimte.</li> <li>– elke woning beschikt over een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum: <ul style="list-style-type: none"> <li>– op maaiveldniveau, 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In afwijking hierop mag voor meergezinswoningen of andere projecten met meerdere woongelegenheden, op het maaiveld ook voorzien worden in kleinere private buitenruimtes indien er een collectieve buitenruimte wordt voorzien die door alle bewoners kan gebruikt worden en vanaf een gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is. Voor de gelijkvloerse woongelegenheden moet deze collectieve ruimte ook bereikbaar zijn vanaf de private delen van de woongelegenheden of de tuin. De minimale gezamenlijke oppervlakte van de collectieve en private buitenruimtes op maaiveldniveau dient minimaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de volledige gelijkvloerse verdieping te bedragen. De collectieve buitenruimte mag geen andere functie hebben (vb. parkeren).</li> <li>– op verdiepingsniveau, 10% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 1,8 m.</li> </ul> </li> <li>– in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.</li> </ul> <p>3 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</p> <p>Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving, zoals ingediend via de bijzondere aanvraag. De bepalingen opgenomen in punt A 'Gewone aanvragen' zijn dan niet van toepassing.</p> |

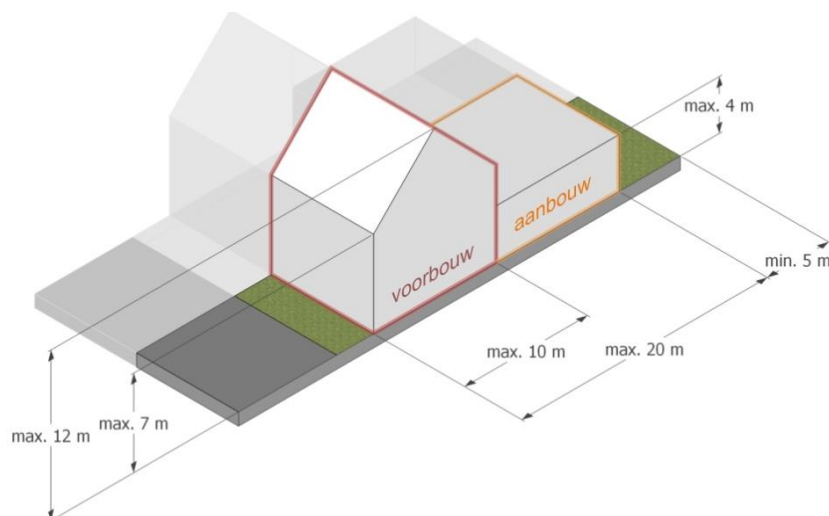
| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Art. 3 Dorpskern</b><br><b>Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone ‘dorpskern’ omvat het eigenlijke centrum van de kern. In de dorpskern bestaat de bebouwing nagenoeg uitsluitend uit gesloten bebouwing. Er is een sterke verweving van wonen en complementaire functies. In de dorpskern is het de bedoeling om de centrumfunctie te behouden en te versterken. Dit wordt bereikt door meer gesloten bebouwingsvormen na te streven, een hogere woningdichtheid toe te staan en de verweving van functies maximaal te ondersteunen.</p> <p>Met ‘wonen’ wordt bedoeld: (zorg)woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</p> <p>Met ‘activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen’ worden bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel</li> <li>- horeca</li> <li>- verweefbare bedrijven</li> <li>- kantoren en diensten, zoals vrije beroepen</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.</li> <li>- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, etc.</li> <li>- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.</li> <li>- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc. en openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.</li> <li>- toeristische voorzieningen: museum, tentoonstellingsruimten, gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.</li> </ul> <p>Activiteiten en voorzieningen kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p> <p>Op bepaalde strategische plaatsen wordt een recht van voorkoop geïnstalleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op percelen sectie G, nrs. 203G, 203F en 203K, Nieuwstraat 1 en 3. De percelen grenzen aan het gemeentehuis en kunnen een oplossing bieden voor een eventuele uitbreiding en centralisatie van gemeentediensten en OCMW.</li> <li>- op percelen sectie G, nrs. 326s, 326t, 326p, 316h9 en 316t7, Riemenstraat 71 t.e.m. 77. De percelen liggen strategisch om een eventuele bijkomende ontsluiting van Oostakker mogelijk te maken. Daardoor kan de weg Oostakker als eenrichtingsstraat ingericht worden met extra</li> </ul> | <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen.</p> <p>Activiteiten en voorzieningen die aan wonen verwant zijn moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Voor de plandelen, aangeduid op het grafisch plan, waarop het recht van voorkoop geïnstalleerd wordt, zal dit recht gelden voor een periode van maximum 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van onderhavig RUP, met als begunstigde de gemeente Vorselaar.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>parkeerplaatsen en een betere verkeersafwikkeling (van sportcentrum en containerpark) tot gevolg.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De inrichtings- en beheervoorschriften voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag zijn afhankelijk van de aard van de ingreep waarvoor men een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A. gewone aanvragen</li> <li>- B. bijzondere aanvragen.</li> </ul> <p>Dit luik van de inrichtings- en beheervoorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de verordenende voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder gewone aanvragen moet verstaan.</p> <p>In de dorpskern wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. gesloten bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de dorpskern te behouden en om de centrumfunctie ook ruimtelijk te benadrukken.</p> <p>Restpercelen zijn percelen met een perceelsbreedte tussen 4 m en 5 meter of percelen met een afwijkende vorm die reeds bestonden bij het tot stand komen van dit RUP.</p> <p>Om de woonkwaliteit van bestaande gebouwen met een vrijstaande gevel niet te beknotten is het verplicht om op aanliggende percelen een kopgebouw op te richten, tenzij voor beide eigenaars akkoord gaat met het bouwen tot op de perceelsgrens.</p> | <p><b>A. Bepalingen i.f.v. gewone aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot woningen of aan het wonen verwante functies die enkel toegestaan zijn voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning, worden beschouwd als 'gewone aanvragen', tenzij ze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– deel uitmaken van een project waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt;</li> <li>– deel uitmaken van een gemengd project met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie;</li> </ul> <p>Alle andere aanvragen vallen onder 'bijzondere aanvragen'</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met gewone aanvragen, zoals hoger omschreven, dienen te voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p><b>1 Hoofdgebouw</b></p> <p><b>Bebouwingswijze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in gesloten bebouwing op percelen met een minimale perceelsbreedte van 5 m, over een afstand tot 23 m vanaf de rooilijn.</li> </ul> <p>Voor restpercelen (die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP) of bij aanwezigheid van aanpalende restpercelen (die reeds bestonden bij de totstandkoming van het RUP) kan er, op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling, afgeweken worden op perceelsbreedtes en afstandsbeoordelingen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Het oprichten van een kopgebouw is verplicht, tenzij anders overeengekomen met de aanpalende eigenaar, in volgende toestanden:</p> |



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er wordt gestreefd naar eenzelfde voorgevelbouwlijn, afwijkingen kunnen omwille van ruimtelijke redenen zoals bij verspringende voorgevellijnen, in bochten van het openbaar domein, ...



Toelichtende figuur bij de bepalingen m.b.t. gesloten bebouwing met aanbouw volgens variant 1, onderstaand figuur maximale afmetingen mansardedak

## Verordenende voorschriften

- bij een aanliggende andere bestemmingszone
- aanliggend vrijstaande gevel van een waardevol gebouw
- aanliggend vrijstaande gevel met geveldoorbrekingen (ramen, deuren, ...) op minder dan 3m van de gemeenschappelijke perceelsgrens

### Hoofdgebouw in gesloten bebouwing

De voorbouw en aanbouw van het hoofdgebouw moeten samen één geheel vormen.

Als de mogelijke te bebouwen grondoppervlakte voor het hoofdgebouw  $\leq 50 \text{ m}^2$  kan enkel een bebouwing toegelaten worden op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling.

Voor de voorbouw gelden volgende bepalingen:

- plaatsing:
  - gebouwen die samen een blok vormen, moeten eenzelfde voorgevellijn hebben; tenzij dit omwille van ruimtelijke redenen niet gewenst is.
  - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m
- bouwdiepte: maximum 10 m.
- hoogte:
  - kroonlijsthoogte: maximum 7 m;
  - nokhoogte: maximum van 12 m;
- dakvorm:
  - tot 7 m hoogte: vrij;
  - vanaf 7 m hoogte: min 25° - max 45° dakhelling, uitgezonderd gedeelte van mansardedak met max 75° dakhelling over max 2 m bouwhoogte of gebogen dakvorm. In afwijking hierop kan ook binnen de denkbeeldige lijnen van 45° ten opzichte van de kroonlijst een plat dak worden voorzien indien dit inpasbaar is in de omgeving.

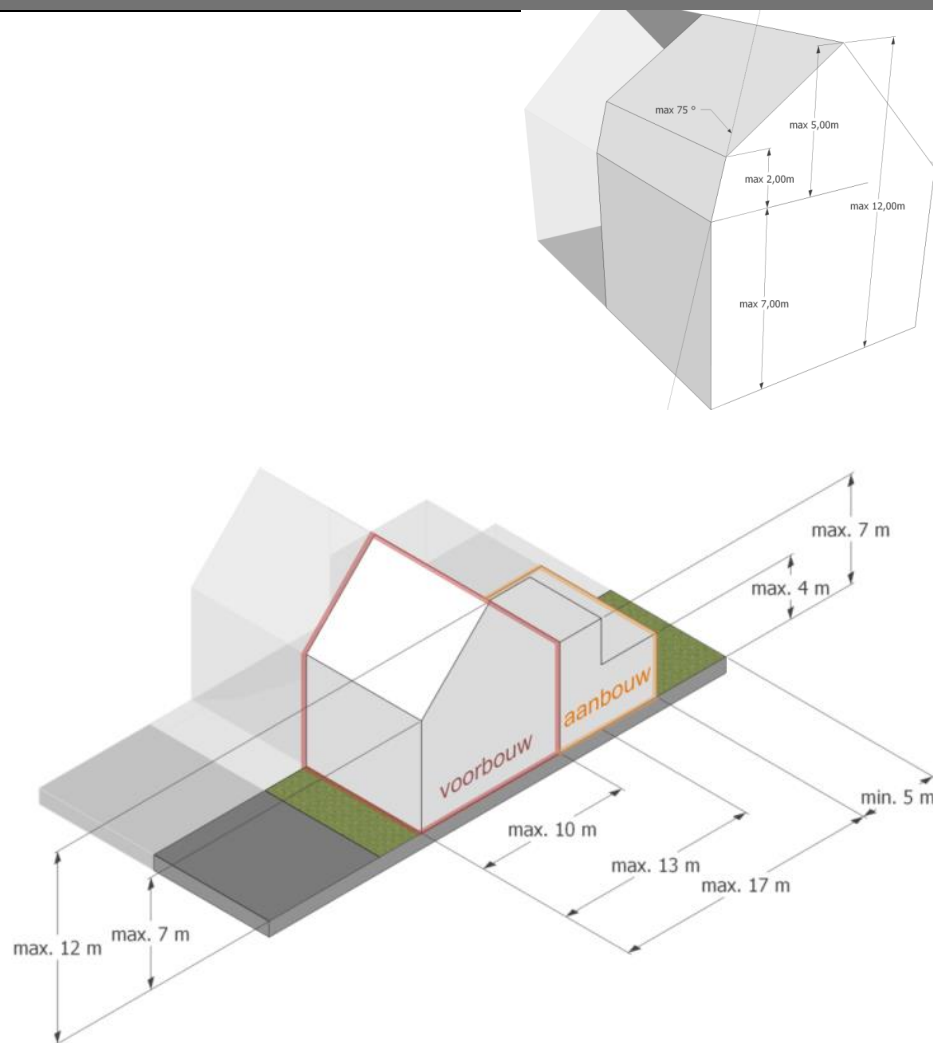
De aanbouw kan volgens 2 varianten worden opgericht. Een combinatie van beide varianten is niet toegestaan.

Voor een aanbouw volgens variant 1 gelden volgende bepalingen:

- plaatsing: afstand tot achterste perceelsgrens: minimum 5 m.
- bouwdiepte: maximum 20 m ten opzichte van de voorgevel van de voorbouw.
- bouwhoogte: maximum 4 m.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften



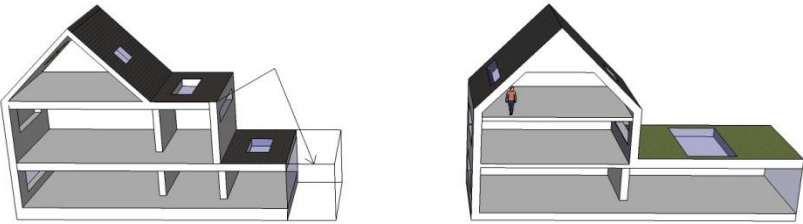
Toelichtende figuur bij de bepalingen m.b.t. gesloten bebouwing met aanbouw volgens variant 2

## Verordenende voorschriften

- dakvorm: vrij.

Voor een aanbouw volgens variant 2 gelden volgende bepalingen:

- plaatsing:
  - afstand tot achterste perceelsgrens: minimum 5 m.
- bouwdiepte: maximum 17 m t.o.v. de voorgevel van de voorbouw;
- bouwhoogte:
  - deel tot 13 m achter de voorgevel van de voorbouw:
    - maximum 7 m enkel voor de bestaande bebouwing met een bouwhoogte hoger dan 6 m, verplaatsen of uitbreiden van dergelijke volumes vanaf verdiepingsniveau is niet toegelaten.
  - overige deel: maximum 4 m.
- dakvorm: vrij

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verordenende voorschriften |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p><b>Motivatatie voor verordenende bepalingen</b></p> <p><i>In het RUP worden voor gesloten bebouwing twee bouwprofielen toegestaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een getrapt profiel dat in de bestaande toestand vrij gangbaar is (met beperkingen om hinder qua lichtinval en bezonning te vermijden);</li> <li>- een alternatief profiel bestaande uit een compacte voorbouw met een ruime gelijkvloerse aanbouw (mogelijkheden voor dag- en/of zonlichttoetreding via dak aanbouw).</li> </ul>  <p><i>Vergelijking hoofdgebouw volgens getrapt profiel (links) met hoofdgebouw volgens het RUP (rechts)</i></p> <p><i>In wat volgt, wordt meer in detail besproken hoe men tot de specifieke inrichtingsbepalingen van het hoofdgebouw is gekomen.</i></p> <p><b>Plaatsing:</b></p> <p><i>De bepalingen met betrekking tot de plaatsing van het hoofdgebouw zijn als volgt bepaald:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in de voorschriften wordt geen minimum- of maximumafstand ten opzichte van de rooilijn vastgelegd. Voor de inplanting van de voorgevel moet gekeken worden naar de omliggende bebouwing. Er moet gestreefd worden naar een harmonieuze inpassing (cf. punt 'architectuur en welstand').</li> <li>- de minimumafstand van een gebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt 5 m. Zo worden woonpercelen met een te kleine achtertuin tegengegaan.</li> </ul> <p><b>Hoogte:</b></p> <p><i>Er wordt in het RUP een voldoende grote hoogte van de gebouwen toegestaan opdat er in het gebouw ruimte is zowel voor de inrichting van hoge leefruimten als voor de plaatsing van isolatie met een afdoende dikte.</i></p> <p><b>Dakvorm:</b></p> <p><i>De keuze in dakvorm wordt zoveel mogelijk vrijgelaten in het RUP. Voor de voorbouw zijn vanaf 7 m hoogte evenwel uitsluitend hellende daken toegestaan.</i></p> |                            |

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, als- ook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de omgeving. Dit laatste geldt in het bijzon- der in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw. De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en -helling, en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving. Het dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante(re) resultaten.



Naar duurzaam energiegebruik, aanpasbaar bouwen en woonkwaliteit is het van belang dat in elke binnenruimte, exclusief de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten voldoende dag- licht- of zonlichttoetreding aanwezig is. In minstens één van de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) moet zonlichttoetreding aanwezig zijn, via een zongerichte gevel of dak.



Aan het hoofdgebouw mogen beperkte uitsprongen (bijvoorbeeld erkers, terrassen, ...) alsook dakkapellen buiten het bouwkader voorzien worden. De uitsprongen en dakkapellen moeten wel ondergeschikt zijn aan de gevel- en dakopbouw van het hoofdgebouw. Dit wil zeggen dat uit- sprongen en dakkapellen kleinschalig en duidelijk in verhouding moeten zijn met het volume van het hoofdgebouw.

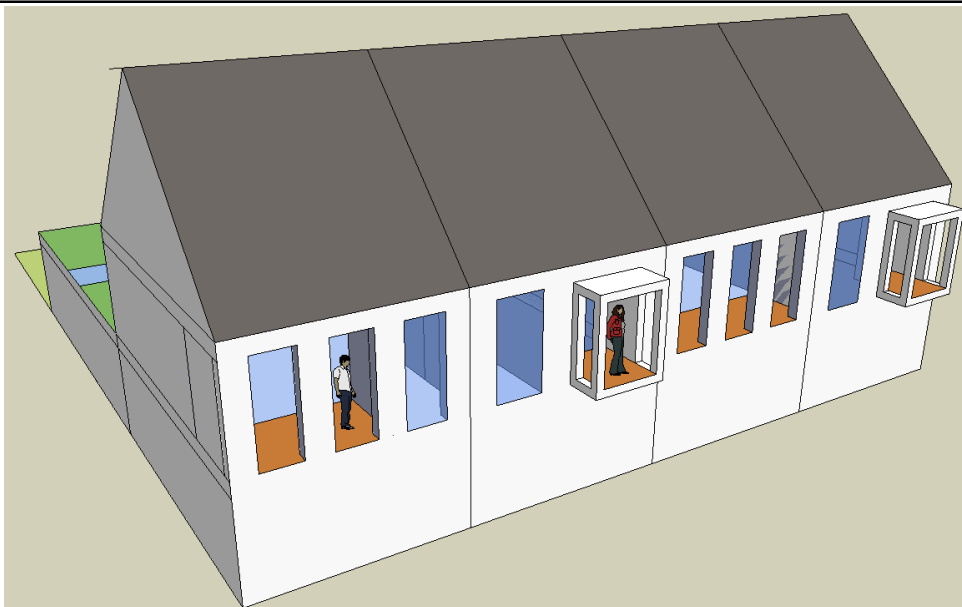


### Verordenende voorschriften

#### Architectuur en welstand

- elk hoofdgebouw moet vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt op harmonieuze wijze contextueel worden ingepast in de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel vormen.
- in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetre- ding. In één van de leefruimten moet voldoende zonlichttoetreding zijn.
- uitsprongen en dakkapellen buiten het bouwkader voor het hoofdgebouw zijn toegestaan mits deze ondergeschikt zijn aan de gevel- en de dakopbouw en mits ze geen privacy- en/of schaduwhinder veroorzaken op een aanpalend per- ceel. Uitsprongen zijn enkel toegelaten aan de voorgevel van het verdiepingsni- veau met een maximale uitsteek van 0,5 meter met als maximale breedte de helft van de gevelbreedte.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Voorbeeld van het voorzien van terrassen aan straatzijde bij een zuidgerichte voorgevel, als een ondergeschikt gevelelement. Er kan gekozen worden om het terras binnen het bouwvolume te voorzien zonder uitsprong of als kleinschalig open volume, bv. met de uitstraling van een erker, of een combinatie van beide.

Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, etc. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen. Bij de locatiekeuze van installaties moet men ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.

In smalle gebouwen is het niet toegestaan om een inpandige garage te voorzien met garagepoort in de voorgevel. Dit zou immers leiden tot een weinig aantrekkelijke voorgevel. Daarnaast moet ook worden vermeden dat de garage een te groot aandeel van de gelijkvloerse oppervlakte inneemt.

## Verordenende voorschriften

- technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein die niet op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw zijn niet toegelaten. Technische installaties dienen zodanig geplaatst te worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijven.
- garagepoorten in de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen met een gevelbreedte van minstens 7 m. Maximum de helft van de gevelbreedte mag door de poort(en) worden ingenomen.

*Specifieke bepalingen m.b.t. de inrichting van het hoofdgebouw als meergezinswoning*

Bij de inrichting van een hoofdgebouw als meergezinswoning moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het louter toepassen van het maximaal toegestane gabarit zoals beschreven in de voorgaande paragrafen voor de voorschriften voor de hoofdgebouwen zonder rekening te houden met de schaal en de draagkracht van een omgeving kan niet. Het gebouw moet steeds rekening houden met de omgeving en zich in deze omgeving inpassen.</p> <p>In de dorskern van Vorselaar zijn bepaalde straten (vb. Kabilenstraat, Guldenpad, Keizershofstraat) eerder smal en zijn in hoofdzakelijk ingenomen door kleinschalige bebouwing met voornamelijk eengezinswoningen. Het voorzien van (grootschalige) meergezinswoningen lijkt hier niet op zijn plaats. In deze smalle straten lijkt eerder kleinschalige bebouwing, met beperkte mobiliteitsgeneratie wenselijk. Een afstemming aan de draagkracht van de omgeving en het voorzien van een harmonieuze inpassing dient op deze plaats zeker volwaardig rekening te houden met de plaatselijke toestand.</p> <p>Om meergezinswoningen met veel en kleine woongelegenheden tegen te gaan, wordt een maximum aantal woongelegenheden per gebouw vastgelegd. Het maximum aantal woningen dat kan worden ingericht, is afhankelijk van de totale woonoppervlakte in het gebouw. In het RUP wordt een gemiddelde vloeroppervlakte van minimum 80 m<sup>2</sup> nagestreefd voor een individuele woongelegheden, vermeerderd met de oppervlakte voor de collectieve ruimte (inkomhal, verticale circulatie, ...). Door te werken met een gemiddelde minimum vloeroppervlakte is een mix van grote en kleine woongelegenheden mogelijk.</p> <p>Om de woonkwaliteit van woongelegenheden in een meergezinswoning te verhogen wordt bij herbouw en nieuwbouw opgelegd dat elke woning moet beschikken over een voldoende ruime individuele buitenruimte. Dakoppervlakten die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater, terras, dag- en zonlichttoetreding kunnen best als groendak ingericht worden.</p> <div data-bbox="217 874 1149 1114">  </div> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– de schaal en de draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden. Elk project dient op harmonieuze wijze in de omgeving worden ingepast, rekening houdend met de plaatselijke toestand. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en de bijzondere bepalingen van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.</li> <li>– het aantal woongelegenheden in een meergezinswoning moet kleiner dan of gelijk zijn aan de bruto vloeroppervlakte van al de woongelegenheden, inclusief de gemeenschappelijke inkom en circulatiezone, gedeeld door 100m<sup>2</sup>.</li> <li>– in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.</li> <li>– bij nieuwbouw moet elke woongelegheden in de meergezinswoning beschikken over een private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken). De minimale oppervlakte en afmeting van deze buitenruimte bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– op maaiveldniveau, 20% van de bruto vloeroppervlakte van woongelegheden. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt 5 m. In afwijking hierop mag op het maaiveld ook voorzien worden in kleinere private buitenruimtes indien er een collectieve buitenruimte wordt voorzien die door alle bewoners van de meergezinswoning kan gebruikt worden en vanaf een gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is. Voor de gelijkvloerse woongelegenheden moet deze collectieve ruimte ook bereikbaar zijn vanaf de private delen van de woongelegheden of de tuin. De minimale gezamenlijke oppervlakte van de collectieve en private buitenruimtes op maaiveldniveau dient minimaal 20% van de oppervlakte van de volledige gelijkvloerse verdieping te bedragen. De collectieve buitenruimte mag geen andere functie hebben (vb. parkeren) en mag niet in de voortuin worden voorzien.</li> <li>– op verdiepniveau, 10% van de bruto vloeroppervlakte van woongelegheden bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt 1,8 m. De afstand tussen een terras op het aanbouwwolume, buiten het bouwvolume, en de zijdelingse perceelsgrens of dakrand bedraagt minimaal 1,9 meter, tenzij schriftelijk anders overeengekomen met de aanpalende eigenaar.</li> </ul> </li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grotere woonprojecten voor meergezinswoningen moeten zich inpassen in het straatbeeld van de kern. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vormelijk aansluiten bij de overwegend kleinschalige bebouwing van de straatwanden.</p> <p>Om het kleinschalige dorpskarakter te vrijwaren is het van belang dat bij nieuwbouw een aantrekkelijk front wordt gemaakt via een dorpsvriendelijke voorgevel. Hieronder wordt verstaan dat er aandacht moet zijn voor de landelijke morfologie en baksteenarchitectuur. Het typerende aan een dorpsvriendelijke voorgevel in een rijwoningenwand is de speelse ritmiek van gevelvlakken, kroonlijsten en geveldoorbrekingen. De publicatie “Toolbox dorps architectuur” van AR-TUR in de Kempen gaat hier nog verder op in en kan inspiratie bieden bij het ontwerp.</p>  <p>I.k.v. zorgwonen en levenslang wonen wordt deze bestemmingszone, omwille van ruimtelijke clustering en de nabijheid van de centrumvoorzieningen, aangeduid als woonzorgzone. Op deze manier wordt er naast woonzorgcentra ook ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in bestaande woonweefsels en sociaal netwerken (Duurzaam sociaal principe). Vanaf een bepaald aantal appartementen is het verplicht de gelijkvloerse woningen in te richten als een aanpasbare of aangepaste woning. Er wordt op deze manier ook een aanbod gecreëerd voor diegene waarvoor de overstap naar woonzorgcentra een sociale drempel is.</p> <p>Om te voorkomen dat gelijkvloerse ruimten te weinig dag- en zonlichttoetreding kennen wordt een minimum oppervlaktepercentage van het aanbouwdak aangewend om bv. dakramen, patio's, ... te voorzien.</p> <p>Per meergezinswoning kan slechts één woningbijgebouw voorzien worden in functie van een collectieve voorziening, vb. gemeenschappelijke tuinberging, gemeenschappelijke fietsstalplaats, inrit ondergrondse garage, ...</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– om maximaal in het dorps karakter van Vorselaar in te passen en het uitzicht van rijwoningen te behouden, dienen bij oprichting van een nieuwbouw met een gevelbreedte van meer dan 10 m, minstens volgende elementen in rekening worden gebracht: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestaande afwisselende perceelsbreedtes worden maximaal behouden. Het is niet de bedoeling om meerdere percelen te herverkavelen naar even brede percelen en deze dan door te vertalen in de gevelarchitectuur.</li> <li>– Indien de aanpalende woningen over verschillende kroonlijsten beschikken is het wenselijk 1 of geen van beide kroonlijsthoogten te gebruiken. Een verspringing van kroonlijst binnen het project is enkel noodzakelijk bij grotere projecten die uitgerust worden met meerdere dorpsvriendelijke gevels. In dergelijke projecten is het wenselijk een kroonlijstverspringing te voorzien.</li> <li>– Werken met verspringing van dakdelen.</li> <li>– Het is niet de bedoeling om oude architectuur te kopiëren, maar eerdere de gevelarchitectuur hedendaags te benaderen. Ritmiek van gevelvlakken, kroonlijsten en geveldoorbrekingen kunnen op een moderne architecturale wijze ingebed worden in het bestaande dorpsweefsel.</li> </ul> </li> <li>– bij meergezinswoningen bestaande uit meer dan 2 woonegelegenheden, moeten minimaal de gelijkvloerse woonegelegenheden ingericht zijn als aanpasbare of aangepaste woning. De toegankelijkheid vanaf wegrand/stoeprand tot voordeur moet hierop afgestemd worden.</li> <li>– min 10 % van het dakoppervlakte aanbouw moet voorzien zijn van dakdoorbrekingen voor dag- en zonlichttoetreding in de gelijkvloerse ruimten.</li> <li>– er mag per meergezinswoning slechts één woningbijgebouw worden voorzien. Dit woningbijgebouw dient te worden voorzien in functie van collectief gebruik. Het voorzien van individuele vrijstaande bergingen/bijgebouwen per woonentiteit is niet toegelaten.</li> </ul> |
| <p>Naast het hoofdgebouw is het mogelijk om een aantal beperkte overdekte constructies te voorzien, meer bepaald een vrijstaand bijgebouw en een carport bij een achterliggende ontsluiting.</p> <p>Er mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden onder de voorwaarde dat de afwatering van de daken op de perceelsgrens moet stroken met de regels van het burgerlijk wetboek.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>2 Bijgebouwen</p> <p><i>Vrijstaand bijgebouw</i></p> <p>Het is toegestaan om per huiskavel van een één- of tweegezinswoning één vrijstaand bijgebouw in de leefruimte te voorzien, ten dienste van het wonen en de tuin,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



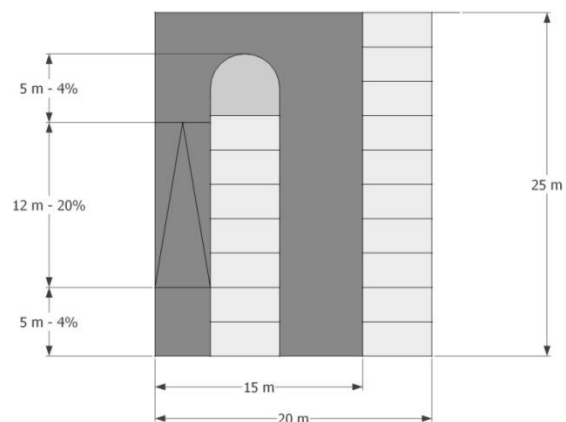
| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De toegestane omvang van het vrijstaande bijgebouw is afhankelijk van de grootte van de leef-<br/>tuinzone, waarin het bijgebouw wordt voorzien.</p> <p>Omdat de tuinzones in de dorpskern een beperktere diepte hebben dan in de woonwijken en de<br/>randwijken, is slechts één vrijstaand bijgebouw in de leeftuin mogelijk</p> <p>Met leeftuinzone wordt hier de tuinen bedoeld met minimale afmetingen van 5 m in lengte, breedte<br/>en diepte. Door deze bepaling zal de constructie steeds in verhouding zijn met de tuinruimte.</p>  | <p>volgens onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– totale oppervlakte van de bijgebouwen: maximum 10% van de leeftuintuinzone-<br/>oppervlakte</li> <li>– totale oppervlakte van alle bijgebouwen: maximum van 75 m<sup>2</sup>.</li> <li>– hoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>– kroonlijsthoogte: maximum 3 m;</li> <li>– nokhoogte: maximum 4,5 m</li> </ul> </li> <li>– dakvorm: vrij.</li> </ul> <p>Het vrijstaande bijgebouw mag niet ingericht worden als woning, met uitzonde-<br/>ring van het inrichten van een zorgwoning'</p> <p>Het bijgebouw mag enkel gelijktijdig of na een hoofdgebouw op de huiskavel worden<br/>opgetrokken.</p> <p>Per meergezinswoning mag één (gemeenschappelijk) woningbijgebouw voorzien<br/>worden, volgens volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maximum 10% van de totale leeftuinzone-oppervlakte</li> <li>– Maximum van 75 m<sup>2</sup></li> </ul> |



| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het aantal parkeer- of autostalplaatsen dat voorzien moet worden op het eigen perceel is afhankelijk van de aanwezige functies en activiteiten op het perceel.</p> <p>Voor een- en tweegezinswoningen wordt er geen minimum aantal autostalplaatsen opgelegd in de dorpskern. Bij woningen in gesloten bebouwing is het vaak immers minder evident om een autostalplaats te voorzien.</p> <p>Voor meergezinswoningen moet er wel een minimum aantal autostalplaatsen voorzien worden, zowel bij nieuwbouw als bij het omvormen van bestaande gebouwen naar meergezinswoningen. Voor waardevolle gebouwen of voor projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen kan hiervan afgeweken worden. Er zijn ook afwijkingen mogelijk indien het project inzet op deelmobiliteit, dit is een meer duurzame vorm van vervoer. Deze worden bij voorkeur ondergronds gerealiseerd opdat de autostalling niet ten koste is van de bovengrondse bewoonbare ruimte. Vanaf een bepaalde perceelsbreedte wordt dit verplicht opgelegd (zie onderstaande figuur). Om parkeren op openbaar domein te vermijden wordt er gestreefd naar ondergronds comfortabel parkeren, d.w.z. dat bij de vergunningsaanvraag een simulatie wordt toegevoegd die aantoont dat het in- en uitrijden van de ondergrondse parking en de parkeerplaats zelf vlot kan gebeuren. Er moet ook aangetoond worden dat parkeerplaats voldoende breed is zodat het in- en uitstappen voldoende comfortabel gebeurt.</p> <p>Bij het voorzien van parkeerplaatsen is het wenselijk om elektrische oplaadpunten te voorzien of minimaal de mogelijkheden voor de aansluiting van deze oplaadpunten.</p> <p>Een parkeerplaats dient minimaal een afmeting van 2,5 x 5,5m (en indien van toepassing een hoogte van 2,20m) te hebben. Bij aanwezigheid van een obstakel (vb. kolom, haag, muur, e.d.) dient de breedte van de parkeerplaats met 0,5m verbreed worden. Indien de parkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt bedraagt de breedte minimaal 3,00 m. In functie van mindervaliden dienen ruimere parkeerplaatsen te worden voorzien. Voor een dwarsparkeerplaats is dit een minimale afmeting van 3,5 x 6m.</p> <p>Minimale breedte van de in- en uitrit naar parkeerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 6 m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt</li> <li>– 5 m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt</li> <li>– 4 m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt</li> <li>– 3 m indien de hoek van tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt</li> </ul> <p>Er wordt voor meergezinswoningen uitgegaan van minimum 1,5 autostalplaatsen per woongegelegenheid.</p> | <p><b>3 Parkeren en auto- en fietsenstalling</b></p> <p><i>Aantal parkeer- en autostalplaatsen</i></p> <p>Bij nieuwbouw van een meergezinswoning met meer dan 2 woongegelegenheden en bij het omvormen van een bestaand gebouw naar een meergezinswoning met meer dan 2 woongegelegenheden geldt een autostalnorm van minimum 1,5 autostalplaatsen per woongegelegenheid. In functie van het toepassen van deelmobiliteit kan hiervan afgeweken worden. Ook voor waardevolle gebouwen en bij projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen kan hiervan worden afgeweken.</p> <p>De autostalplaatsen moeten op eigen terrein voorzien worden, met een minimum aan verhardingen. De parkeerplaatsen die bovengronds voorzien worden, dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen.</p> <p>Indien het perceel, waarop de meergezinswoning wordt opgericht, een perceelsbreedte van minstens 15 m heeft, in de hele strook tussen rooilijn en 25 m achter de rooilijn, dan moeten de autostalplaatsen verplicht ondergronds voorzien worden. De maximale hellingsgraad van de (delen van) de in- en uitrit bedraagt 20%. Aan het begin en aan het einde van de helling dient voor de bruikbaarheid en veiligheid extra minimaal 5m te worden aangelegd met een maximale hellingshoek van 4°.</p> <p>Voor aan wonen verwante functies moeten er in de nabijheid voldoende parkeergelegenheden aanwezig zijn. Bij perceelsbreedtes <math>\geq 15</math> m wordt er ondergronds geparkeerd. Op maaiveldniveau parkeerplaatsen voorzien i.p.v. ondergronds kan enkel onder de voorwaarde dat de parking een publiek karakter heeft.</p> <p>Bij bovengronds parkeren in open lucht dienen deze parkeerplaatsen zo aangelegd te worden dat, indien de parkeervraag vermindert in de toekomst, deze zones op een eenvoudige manier kunnen omgevormd worden in functie van een private of collectieve groene ruimte of tuin, met een meerwaarde voor de bewoners of de omgeving.</p> |

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

Voor aan het wonen verwante centrumfuncties wordt in de dorpskern in principe geen minimum aantal parkeerplaatsen opgelegd op perceelsniveau. Er moet in de directe omgeving op wandelafstand voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn op schaal en aard van de activiteit. Bij een voldoende breed perceel wordt wel een verplichting opgelegd. Het parkeren gebeurt ondergronds tenzij de parking als publieke centrumparking dienst doet.



Minimumafmetingen opdat ondergronds parkeren mogelijk is.

De meest wenselijke hellingsgraad is 15%

Om in te spelen op duurzame verplaatsingen dient er in functie van de realisatie van meergezinswoningen maximaal te worden ingezet op goed bereikbare, betrouwbare en comfortabele fietsstalplaatsen. Er dient voldoende ruimte te worden voorzien voor het plaatsen van fietsen voor alle bewoners van de meergezinswoning, voor het plaatsen van buitenmaatse fietsen en voor het plaatsen van fietsen van bezoekers.

De breedte van een fietsstalplaats bedraagt minimum 70 cm en de lengte minimum 1,80m. Er dient eveneens voldoende ruimte te worden voorzien voor het in- en uitrijden van de fietsstalplaatsen. Een (gemeenschappelijke) fietsstalplaats dient te worden voorzien van elektrische laadmogelijkheden voor fietsen.

### Verordenende voorschriften

#### Fietsstalplaatsen

- Bij nieuwbouw van een meergezinswoning met meer dan 2 woonegelegenheden of bij het omvormen van een gebouw naar meer dan 2 woonegelegenheden geldt een fietsstalnorm van minimum 1 fietsstalplaats per hoofdkussen.
- Het minimum aantal fietsstalplaatsen moet met 10% verhoogd worden om ook ruimte te bieden voor buitenmaatse fietsen zoals fietskarren, tandems, ...maar ook voor vervoersmiddelen voor zorgbehoevenden zoals driewielers, fietsen met aangekoppelde rolstoel, scootmobiel, ...
- Er dient minimaal 1 vrij toegankelijke fietsstalplaats per 3 woonegelegenheden extra voorzien te worden voor eventuele bezoekers. Deze bezoekersstalplaatsen moeten niet afsluitbaar zijn. Tenminste de helft van de bezoekersstalplaatsen moet overdekt zijn..
- Fietsstalplaatsen kunnen individueel of collectief voorzien worden of een combinatie van beiden. Ze moeten zich daarbij op een kortere afstand van de woonegelegenheden bevinden dan de autostalplaatsen.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zoveel mogelijk en tenminste de helft van het aantal fietsstalplaatsen moet daarbij (half-)bovengronds of gelijkvloers voorzien worden. Collectieve fietsstalplaatsen moeten rechtstreeks en eenvoudig toegankelijk zijn vanuit een private of collectieve binnen- of buitenruimte die toegankelijk is vanuit het openbaar domein: <ul style="list-style-type: none"> <li>– vanuit de woongelegenheden zelf of vanuit de bijhorende private tuin, al dan niet via een collectieve buitenruimte (bv. kruiwagenpad, collectieve tuin,...)</li> <li>– vanuit een collectieve circulatieruimte (gemeenschappelijke inkomhal of gang) bij meergezinswoningen, al dan niet via een collectieve buitenruimte (bv. kruiwagenpad, pleintje,...)</li> </ul> </li> <li>– Bij aanwezigheid van een collectieve buitenruimte (collectieve tuin, pad, ...), moet de collectieve fietsenberging steeds vanuit deze buitenruimte toegankelijk zijn.</li> <li>– De fietsstalplaatsen voor de bewoners moeten overdekt en afsluitbaar zijn ten opzichte van het openbaar domein met uitzondering van de bezoekersstalplaatsen.</li> <li>– De fietsenstalling moet veilig zijn met voldoende sociale controle of toezicht. In eerste instantie moet deze daarom binnen het bouwvolume van het hoofdbouw zelf geïntegreerd worden met zowel daglichttoetreding alsook een goede verlichting. De fietsenstalling moet hierbij eenvoudig bereikbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke circulatieruimten en wordt bij voorkeur gecombineerd met andere collectieve functies (indien aanwezig).</li> <li>– De fietsenstalling moet tevens eenvoudig, snel en veilig bereikbaar zijn vanuit het openbare domein waarbij ook aan de buitenzijde verlichting wordt voorzien.</li> <li>– Het aantal deuren om de fietsenstalling te bereiken moet tot een minimum beperkt worden in functie van de functionaliteit.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In de dorpskern worden geen maximale oppervlaktes vastgelegd voor de aan het wonen verwante functies. In deze zone moeten zij volop kansen krijgen.</p> <p>In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met één of meerdere woningen wordt voorzien in het hoofdgebouw, dan moet minstens één van de woning voldoende groot zijn en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) voorzien zijn.</p> <p>Indien er op het gelijkvloers een aan wonen verwante voorziening wordt ondergebracht is het toegelaten de gelijkvloerse aanbouw dieper te bouwen. Na stopzetting van de activiteit moet de omvorming naar een woning mogelijk blijven.</p> <p>Om kwalitatief wonen boven winkels te stimuleren is het van belang de dakoppervlakten die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater, terras, dag- en zonlichttoetreding in te richten als groendak. Er wordt extra ruimte geboden aan wonen verwante activiteiten en het binnengebied van de woonomgeving wordt aantrekkelijker door de tuinzone op de handelsruimte te voorzien.</p>  <p>De inrichting van de ruimte ten dienste van de bestemming moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangegeven in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weergave van de bestaande toestand;</li> <li>- programma van het project;</li> </ul> | <p><b>4 Aan het wonen verwante activiteiten</b></p> <p>Indien een aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt voorzien in combinatie met één of meerdere woningen, dan moet minstens één woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning een bruto oppervlakte van de private delen van minimum 80 m<sup>2</sup> hebben en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) op maaiveldniveau worden voorzien.</p> <p>Het is toegelaten de gelijkvloerse aanbouw in diepte te vergroten tot maximum 5 meter van de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het dakvolume is een plat dak: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grootte dakterras: min 10 % van de bruto vloeroppervlakte van de woning, op min. 1,9 meter van de dakrand, tenzij met de aanpalende eigenaar schriftelijk anders overeengekomen</li> </ul> </li> </ul> <p><b>B. Bepalingen i.f.v. bijzondere aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot zaken die niet vallen binnen de omschrijving van ‘gewone aanvragen’ zoals bepaald onder punt A, worden beschouwd als bijzondere aanvragen.</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met bijzondere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project;</li> <li>- 3D visualisatie van het project in haar omgeving;</li> <li>- een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).</li> </ul> <p>Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integratie van potentiële bouwmogelijkheden in de omgeving, bv. het niet hypothekeren van bouwmogelijkheden van aanliggende diepe tuinzones;</li> <li>- bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ikv privacy- en schaduwhinder (vanaf bv. 21 maart);</li> <li>- functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);</li> <li>- openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.);</li> <li>- historische en/of bestaande landschappelijke elementen en/of structuren;</li> <li>- groenstructuur: de gemeente beschikt over een richtlijnenboek m.b.t. groen in de publieke ruimte, zie in voorgaande toelichtingsnota. Het is aangewezen deze richtlijnen in het projectontwerp te implementeren. Het voorzien van water-elementen en bomen dient te worden ingezet voor een verkoelend effect in de woonomgeving indien dit mogelijk is qua ruimtegebruik.;</li> <li>- waterhuishouding;</li> <li>- reliëf</li> </ul> <p>Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen.</p> <p>Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waar bij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer.</p> <p>Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken</li> <li>- Kwaliteitsvolle en goed bereikbare fietsenstallingen</li> </ul> | <p><b>1 Algemeen</b></p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied;</li> <li>– minimale woningdichtheid van 25 w/ha;</li> <li>– vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde zongeorïënteerde gevel en dakdelen van de aanpalende woning en/of gebouw.</li> <li>– rekening houdende met de privacy van omliggende percelen, groenbuffers in private tuinen kunnen worden opgelegd.</li> </ul> <p>Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer.</li> <li>– voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.</li> <li>– parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en pleinbeeld. Bij meergezinswoningen wordt het parkeren ondergronds voorzien.</li> </ul> |

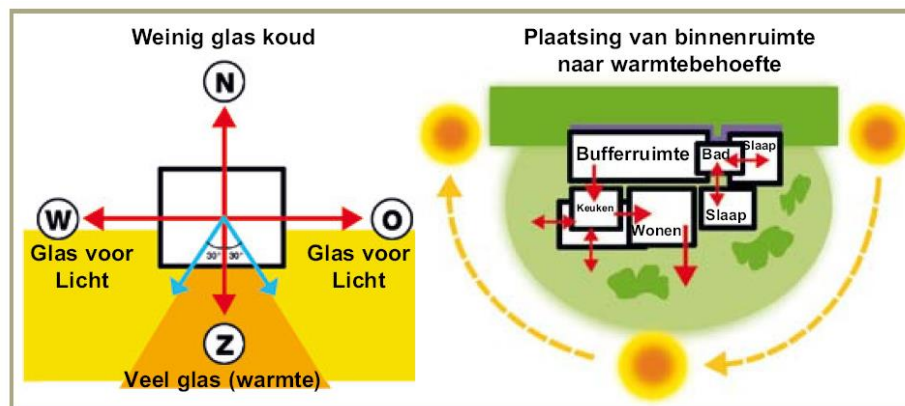
## Toelichting bij de verordenende voorschriften



'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen. M.b.t. parkeervoorzieningen moet het duidelijk zijn hoe het bewoners- en bezoekersparkeren georganiseerd wordt zonder dat de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in gedrang komt. Indien er ondergronds parkeren wordt voorzien wordt een simulatie toegevoegd die aantoont dat het in – en uitrijden van de ondergrondse parking en de parkeerplaats zelf vlot kan gebeuren. Er moet ook aangetoond worden dat parkeerplaats voldoende breed is zodat het in- en uitstappen voldoende comfortabel gebeurt.

Een gunstige zonoriëntatie, van beglaasde geveldelen en daken, laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten maar is ook gunstig voor een aangenaam woon- en leefklimaat.

wordt



## Verordenende voorschriften

Het project schept de ruimtelijke condities voor een goede milieukwaliteit. Dit houdt onder meer in:

- er worden voorzieningen voor gemeenschappelijke afvalinzameling getroffen waar dit op niveau van de individuele percelen niet mogelijk is

Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:

- de inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.
- compact bouwen is mogelijk.
- op het openbaar domein wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt. Het is dan ook van belang dat er geen schaduw hinder veroorzaakt wordt door omliggende bebouwing van groenaanplant, bv. laanbeplanting.



Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.).



Woonprojecten dienen voldoende private buitenruimtes, evt. in combinatie met collectieve buitenruimtes te voorzien. Het voorzien van een collectieve buitenruimte voor alle bewoners van een woonvorm met meerdere woongelegenheden biedt meer mogelijkheden voor grotere

## Verordenende voorschriften

### 2 Aanvullende beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie

Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in:

- meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan pleinzones en/of als poortgebouw in toegangszones tot het projectgebied;
- elke woning beschikt over een private buitenruimte die toegankelijk is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum:
  - op maaiveldniveau, 20% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In afwijking hierop mag voor meergezinswoningen op het maaiveld ook voorzien worden in kleinere private buitenruimtes indien er een collectieve buitenruimte wordt voorzien die door alle bewoners van de meergezinswoning kan gebruikt worden en vanaf een gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is. Voor de gelijkvloerse appartementen moet deze collectieve ruimte ook bereikbaar zijn vanaf de private delen van het appartement of tuin. De minimale oppervlakte van de collectieve en private buitenruimtes op maaiveldniveau dient minimaal 20% van de bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping te bedragen en mag geen andere functie hebben (vb. in functie van parkeren).



| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>groengehelen en versnipperd de ruimte minder. Dit biedt meer mogelijkheden om grotere bomen te integreren, meer ruimte te creëren voor hemelwater en biodiversiteit, .... Een collectieve buitenruimte kan kleinere private buitenruimtes voor gelijkvloerse woongelegenheden motiveren. Het voorzien van een collectieve buitenruimte in ruil voor beperktere private buitenruimtes op het gelijkvloers mag echter niet gebruikt worden als ruimtebesparende maatregel, maar heeft als doel het realiseren van een kwalitatief woonproject. De collectieve buitenruimte mag ook niet worden gebruikt in functie van vb. parkeerplaats, maar moet steeds ten dienste staan van alle bewoners van het gebouw of andere vorm van collectief wonen. Een groenplein met BBQ en picknicktafel is hiervan een voorbeeld. De collectieve buitenruimte staat los van de noodzakelijke publieke groene ruimte.</p> <p>I.k.v. zorgwonen wordt deze bestemmingszone, omwille van ruimtelijke clustering en de nabijheid van de centrumvoorzieningen, aangeduid als woonzorgzone. Op deze manier wordt er naast woonzorgcentra ook ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in bestaande woonweefsels en sociaal netwerken. Vanaf een bepaald aantal appartementen is het verplicht de gelijkvloerse woningen in te richten als een aanpasbare of aangepaste woning.</p> <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van punt B, kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen (i.e. inrichtingsprincipes punt A). Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrenen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.).</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– op verdiepingsniveau, 10% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 1,8 m.</li> <li>– in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimte moet voldoende zonlichttoetreding zijn.</li> <li>– hinder door beperking van zon- of daglichttoetreding naar naburige woningen/percelen wordt vermeden.</li> <li>– het openbaar domein wordt op kwaliteitsvolle wijze ingericht. Min 15 % wordt ingericht als een autovrije groene en/of verharde publieke ruimte, met een centrale ligging in het project. De inrichting van de groene ruimte dient zo te gebeuren dat het voorzien van spelelementen mogelijk is.</li> </ul> <p>bij meergezinswoningen bestaande uit meer dan 2 woningen, moeten de gelijkvloerse woningen, inclusief de inkomhal, ingericht zijn als aanpasbare of aangepaste woning.</p> <p><b>3 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</b></p> <p>Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving, zoals ingediend via de bijzondere aanvraag. De bepalingen opgenomen in punt A 'Gewone aanvragen' zijn dan niet van toepassing.</p> <p><b>4 Aanvullende beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie</b></p> |

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Woonprojecten dienen voldoende private buitenruimtes, evt. in combinatie met collectieve buitenruimtes te voorzien. Het voorzien van een collectieve buitenruimte voor alle bewoners van een woonvorm met meerdere woongelegenheden biedt meer mogelijkheden voor grotere groengehele en versnipperd de ruimte minder. Dit biedt meer mogelijkheden om grotere bomen te integreren, meer ruimte te creëren voor hemelwater en biodiversiteit,.... Een collectieve buitenruimte kan kleinere private buitenruimtes voor gelijkvloerse woongelegenheden motiveren. Het voorzien van een collectieve buitenruimte in ruil voor beperktere private buitenruimtes op het gelijkvloers mag echter niet gebruikt worden als ruimtebesparende maatregel, maar heeft als doel het realiseren van een kwalitatief woonproject. De collectieve buitenruimte mag ook niet worden gebruikt in functie van vb. parkeerplaats, maar moet steeds ten dienste staan van alle bewoners van het gebouw of andere vorm van collectief wonen. Een groenplein met BBQ en picknicktafel is hiervan een voorbeeld. De collectieve buitenruimte staat los van de noodzakelijke publieke groene ruimte.

I.k.v. zorgwonen wordt deze bestemmingszone, omwille van ruimtelijke clustering en de nabijheid van de centrumvoorzieningen, aangeduid als woonzorgzone. Op deze manier wordt er naast woonzorgcentra ook ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in bestaande woonweefsels en sociaal netwerken. Vanaf een bepaald aantal appartementen is het verplicht de gelijkvloerse woningen in te richten als een aanpasbare of aangepaste woning.

Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van punt B, kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen (i.e. inrichtingsprincipes punt A). Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het

## Verordenende voorschriften

Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in:

- meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan pleinzones en/of als poortgebouw in toegangszones tot het projectgebied;
- elke woning beschikt over een private buitenruimte die toegankelijk is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum:
  - op maaiveldniveau, 20% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In afwijking hierop mag voor meergezinswoningen op het maaiveld ook voorzien worden in kleinere private buitenruimtes indien er een collectieve buitenruimte wordt voorzien die door alle bewoners van de meergezinswoning kan gebruikt worden en vanaf een gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is. Voor de gelijkvloerse appartementen moet deze collectieve ruimte ook bereikbaar zijn vanaf de private delen van het appartement of tuin. De minimale oppervlakte van de collectieve en private buitenruimtes op maaiveldniveau dient minimaal 20% van de bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping te bedragen en mag geen andere functie hebben (vb. in functie van parkeren).
  - op verdiepingsniveau, 10% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 1,8 m.
- in alle leefruimten en slaapkamers is er voldoende daglicht- of zonlichttoetreding. In één van de leefruimten moet voldoende zonlichttoetreding zijn.
- hinder door beperking van zon- of daglichttoetreding naar naburige woningen/percelen wordt vermeden.
- het openbaar domein wordt op kwaliteitsvolle wijze ingericht. Min 15 % wordt ingericht als een autovrije groene en/of verharde publieke ruimte, met een centrale ligging in het project. De inrichting van de groene ruimte dient zo te gebeuren dat het voorzien van spelelementen mogelijk is.
- bij meergezinswoningen bestaande uit meer dan 2 woningen, moeten de gelijkvloerse woningen, inclusief de inkomhal, ingericht zijn als aanpasbare of aangepaste woning.

### 5 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                           | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p> | <p>Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving, zoals ingediend via de bijzondere aanvraag. De bepalingen opgenomen in punt A 'Gewone aanvragen' zijn dan niet van toepassing.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="152 256 1131 347" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="163 355 1043 379">Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p data-bbox="163 395 459 419"><b>Bestemming en inrichting</b></p> <p data-bbox="163 435 1131 515">Binnen deze zone worden geplande woonontwikkelingen bevroren of gereserveerd voor de toekomst. In afwachting van eventuele toekomstige woonontwikkelingen wordt binnen deze zone het bestaande ruimtegebruik bestendigd.</p> <p data-bbox="163 523 1131 595">Het huidige ruimtegebruik kan hierbij omschreven worden als 'Bos'. De term 'Bos' dient hierbij in de ruime zin geïnterpreteerd te worden. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.</p> <p data-bbox="163 603 1131 683">Het huidige ruimtegebruik kan hierbij als 'landbouw' omschreven worden. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij bestaande woongebieden, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p data-bbox="163 691 1131 794">Het woonreservegebied komt pas in aanmerking voor woonontwikkeling nadat door de bevoegde overheid voldoende bijkomende woonbehoefte voor dit gebied wordt aangetoond. Hierbij dient tevens aangetoond te worden dat onderhavige zone ruimtelijk geschikt is om deze bijkomende behoefte op te vangen.</p> <p data-bbox="163 802 1131 930">Een nieuw RUP is nodig op de bestemming woonreservegebied opnieuw om te vormen tot woongebied. Binnen het toekomstig RUP kunnen nieuwe voorschriften m.b.t. inrichting en beheer worden opgenomen. Binnen deze nieuwe voorschriften kan de gewenste woondichtheid voor het gebied worden vastgelegd. Deze gewenste woondichtheid zal uiteraard afhankelijk zijn van de aangetoonde bijkomende woonbehoefte.</p> | <p data-bbox="1153 276 1568 308"><b>Art. 4    Woonreservegebied</b></p> <p data-bbox="1153 323 1568 347"><b>Categorie van gebiedsaanduiding "wonen"</b></p> <p data-bbox="1153 355 2036 411">Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p data-bbox="1153 451 1657 475">Het gebied is bestemd als woonreservegebied.</p> <p data-bbox="1153 483 2036 595">De ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van een bos zijn als gebruiksfunctie toegestaan. Recreatief medegebruik is hierbij tevens mogelijk, zij het als ondergeschikte functie. Voor de inrichting zie de inrichtingsbepalingen artikel 11 'Bosgebied'</p> <p data-bbox="1153 603 2036 683">Landbouw en hobbylandbouw zijn als gebruiksfunctie toegestaan. Recreatief medegebruik is hierbij tevens mogelijk, als ondergeschikte functie. Voor de inrichting zie de inrichtingsbepalingen van artikel 10 'Landbouwgebied'</p> <p data-bbox="1153 691 1865 715">Het behoud als tuinzone bij een aanpalende woning is toegestaan.</p> <p data-bbox="1153 754 2036 922">Een toekomstige woonontwikkeling binnen deze zone kan enkel plaatsvinden nadat in het kader van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in het kader van een herziening van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voldoende bijkomende behoefte aan woonontwikkeling wordt aangetoond binnen het grondgebied van de gemeente. Hierbij dient deze zone te worden aangeduid als mogelijke locatie om die bijkomende behoefte (deels) op te vangen.</p> <p data-bbox="1153 930 2036 1010">Het scharniermoment waarop dit gebied in aanmerking komt voor geplande woonontwikkelingen is de datum waarop een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt goedgekeurd voor deze zone.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>De voorschriften voor deze zone zijn afgestemd de gewestelijke typevoorschriften voor het gebied voor wonen en landbouw.</p> <p>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en aan het wonen verwante activiteiten samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en agrarische productie moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen).</p> <p>De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> | <p><b>Art. 5 Landelijk wonen</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen;</li> <li>– de bestaande of gewenste woondichtheid;</li> <li>– de inpassing in de omgeving.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer, ...</p> <p>Een beperkte oppervlakte voor representatieve functies zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn. Voor elk bedrijf is ook één bedrijfswoning, waarbij de bewoning gerelateerd is aan de bedrijfsvoering, toegelaten indien deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing. Een afzonderlijke woning met een residentiële uitstraling is niet wenselijk binnen het bedrijventerrein.</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire kantoren is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit moet worden uitgevoerd.</p> <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Eventuele vormen van hinder naar de omgeving moeten binnen het bedrijventerrein kunnen worden opgelost.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, bushokjes, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, etc.</p> | <p><b>Art. 6 Lokaal bedrijventerrein</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid"</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen;</li> </ul> <p>Per bedrijfsperceel zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies;</li> <li>– één bedrijfswoning.</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– autonome kleinhandel;</li> <li>– autonome kantoren;</li> <li>– milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten waarbij de hinder naar de omgeving niet op eigen terrein opgelost kunnen worden;</li> <li>– Seveso-inrichtingen.</li> </ul> <p>Op het bedrijventerrein zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante activiteiten en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming van de zone niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare verharde en groene ruimten;</li> <li>– openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen;</li> <li>– installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie;</li> <li>– gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het lokale bedrijventerrein;</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen die omwille van hun karakter passen op een bedrijventerrein zijn: gemeentelijk containerpark, gemeentelijke werkplaats, etc.</p> <p>Op bepaalde strategische plaatsen wordt een recht van voorkoop geïnstalleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op percelen sectie C, nrs. 468, 480c en 472c. De percelen worden herbestemd van agrarisch gebied naar KMO-zone en grenzen aan de gemeentelijke werkhallen. De uitbreiding van de KMO-zone Vispluk gebeurt in het kader van de uitbreiding van de gemeentelijke werkhallen.</li> </ul> <p>De 'algemene richtlijnen' zijn zowel bedoeld voor bestaande bedrijfsperven als voor nieuwe ontwikkelingen.</p> <p>In functie van een duurzaam ruimtegebruik moet minimum een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per bedrijfsperven bebouwd worden. Op deze manier wordt er op toegezien dat de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo intensief mogelijk benut wordt.</p> <p>Binnen het woonweefsel wordt er ruimte geboden voor verweefbare bedrijvigheid, om te voorkomen dat er een vacuüm ontstaat tussen kleinere bedrijffjes in het woonweefsel en KMO's op het bedrijventerrein, is het toegelaten bedrijven op te splitsen naar kleinere KMO-units met een beperkte oppervlakte. De bestaande ruimte van het op te splitsen bedrijf wordt beschouwd als een veerkrachtige ruimte die marktbepalend werkt. Bij vraag naar grotere bedrijfsoppervlakten kunnen de units terug samengevoegd worden tot grotere entiteiten. Het opsplitsen naar units mag niet leiden tot een kleinhandelsconcentratie of het bijkomende creëren van bedrijfswoningen.</p> <p>Voor bedrijven of gemeenschapsvoorzieningen waarvan de bedrijfsactiviteiten voor een groot deel in open lucht georganiseerd worden (bijv. containerpark, grondwerkersbedrijf, etc.), is een uitzondering op de algemene regel mogelijk. Uitzonderingen zijn wel enkel mogelijk mits aangetoond wordt dat een noemenswaardig deel van het bedrijfsperven effectief benut wordt in functie van de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Binnen Vispluk zijn gebouwen in vrijstaande, gekoppelde of gesloten bebouwing toegestaan. Bestaande bedrijven krijgen de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing naar de toekomst uit te breiden tot tegen de zijdelingse perceelsgrens, mits de brandweer zich hiermee akkoord verklaart. Een uitbreiding tot tegen de perceelsgrens kan enkel toegelaten worden als de buffer aanwezig is. Ook in de voortuinzone worden inspanningen van de bedrijven gevraagd om tot het gewenste straatbeeld en collectiviteit van ruimten te komen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeenschapsvoorzieningen die omwille van hun karakter op een bedrijventerrein passen.</li> </ul> <p>Voor de plandelen, aangeduid op het grafisch plan, waarop het recht van voorkoop geïnstalleerd wordt, zal dit recht gelden voor een periode van maximum 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van onderhavig RUP, met als begunstigde de gemeente Vorselaar.</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.</p> <p>1 Algemeen</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet getuigen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperven en afwerking van de bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>2 Perceelsbezetting</p> <p>Per bedrijfsperven moet tussen 15 meter vanaf de rooilijn en 8 meter vanaf de achterste perceelsgrens minstens 2/3de bebouwd worden.</p> <p>Het is toegelaten een bedrijfsgebouw op te splitsen naar bedrijfsunits van minimaal 200 m<sup>2</sup> bruto gelijkvloerse vloeroppervlakte. Eén bedrijfswoning is toegelaten voor de totaliteit van de aaneengesloten bedrijfsunits en niet per bedrijfsunit.</p> <p>Een uitzondering is mogelijk op voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in het gedrang komt.</p> <p>3 Bebouwingswijze</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen worden gebouwen minstens per twee gekoppeld. Het gebouw moet minstens op één gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden. Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is uitsluitend toegestaan wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of omwille van milieutechnische redenen.</p> |



## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Schematische weergave mogelijkheden evolutie bebouwing

De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen het bedrijventerrein dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit alsook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden:

- om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfspercelen ruimte vrijgehouden. De opgelegde minimale afstand tot het openbaar domein creëert de nodige ademruimte in het bedrijventerrein. Deze ruimte wordt bij voorkeur aangelegd als een kwaliteitsvolle semi-publieke voortuinzone.
- bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van het gebouw minimum 15 m ruimte te worden vrijgehouden.
- om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de perceelsbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 4 m te voorzien voorbij deze grens. Deze uitbouw is evenwel enkel toegestaan voor representatieve bedrijfsruimten. Een uitbreiding in de voortuinzone kan enkel toegelaten worden als de buffer aanwezig is. Ook in de voortuinzone worden inspanningen van de bedrijven gevraagd om tot het gewenste straatbeeld en collectiviteit van ruimten te komen.
- opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met oplegger, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreerruimte. Voor kleinere poorten die niet bedoeld zijn voor trekkers met oplegger, geldt deze afstandsregel niet; hiervoor is een afstand van minimum 15 m voldoende.
- vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens bedraagt deze afstand minimum 8 m. Dit komt overeen met 4 m brandweg en 4 m opstelplaats voor de brandweerwagen. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens wordt de minimumafstand gereduceerd tot 4 m, ervan uitgaande dat brandweerwagens zich eenvoudig in de bouwvrije zijtuinstrook op het aanpalende perceel kunnen opstellen. De brandweer kan op voorgaande afstandsregels uitzonderingen toestaan of zo nodig strengere afstanden opleggen.

## Verordenende voorschriften

De evolutie van vrijstaande bebouwing naar gekoppelde of gesloten bebouwing of van gekoppelde bebouwing naar gesloten bebouwing en is toegestaan door de zijtuinstro(o)ken te bebouwen, onder de voorwaarde:

- de groenbuffer voorzien is op moment van vergunningsaanvraag,
- de voortuinzone semipubliek is of het semipubliek maken van de voortuinzone een onderdeel is van de vergunningsaanvraag,
- het aantal toegangen tot het bedrijfsperceel is in aantal en in breedte beperkt tot het functioneel noodzakelijke.

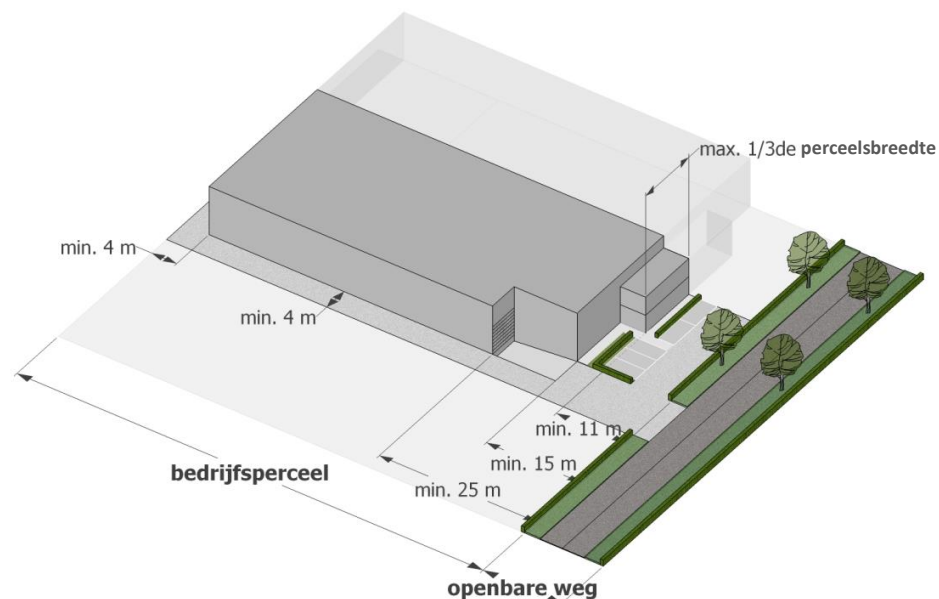
### 4 Plaatsing van de gebouwen

De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen:

- bij een hoekperceel bedraagt de afstand van de naar de straat gerichte zijgevel tot de rooilijn minimum 6 m.
- over maximum 1/3de van de perceelsbreedte kan een uitbouw voorzien worden tot op 11 m van de rooilijn. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van representatieve bedrijfsruimten en onder voorwaarde:
  - de groenbuffer voorzien is op moment van vergunningsaanvraag,
  - het semipubliek maken van de voortuinzone een onderdeel is van de vergunningsaanvraag,
  - het aantal toegangen tot het bedrijfsperceel is in aantal en in breedte beperkt tot het functioneel noodzakelijke.
- voor geveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand van poort tot de rooilijn minimum 25 m.
- tenzij anders overeengekomen met de brandweer, bedraagt de afstand van vrijstaande zij- en achtergevels:
  - minimum 4 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
  - minimum 8 m tot de achterste perceelsgrens en tot de buffer.

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

- voor bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein wordt tussen de bebouwing en de groenbuffer om dezelfde reden eveneens een minimale afstand gevrijwaard. De inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving. Ook hier kan de brandweer strengere of minder strenge afstanden vastleggen.



## Schematische weergave van de afstandsregels

Er worden minimumafmetingen vastgelegd voor de bebouwing opdat al de gerealiseerde gebouwen in het bedrijventerrein marktconform zijn. Zo kan bij stopzetting van een bedrijf de vrijgekomen infrastructuur snel terug herbenut worden.

Van de minimale bouwhoogte kan gemotiveerd worden afgeweken indien dit nodig zou zijn. Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutschabines, portierswachthuis,...).

In het bedrijventerrein wordt, ikv meerlagig bouwen, een maximale bouwhoogte opgelegd die dit toelaat. Het is hier ook niet wenselijk om zeer hoge gebouwen op te richten. Dit zou hinder kunnen meebrengen ten opzichte van de omliggende functies.

## Verordenende voorschriften

## 5 Afmetingen van de gebouwen

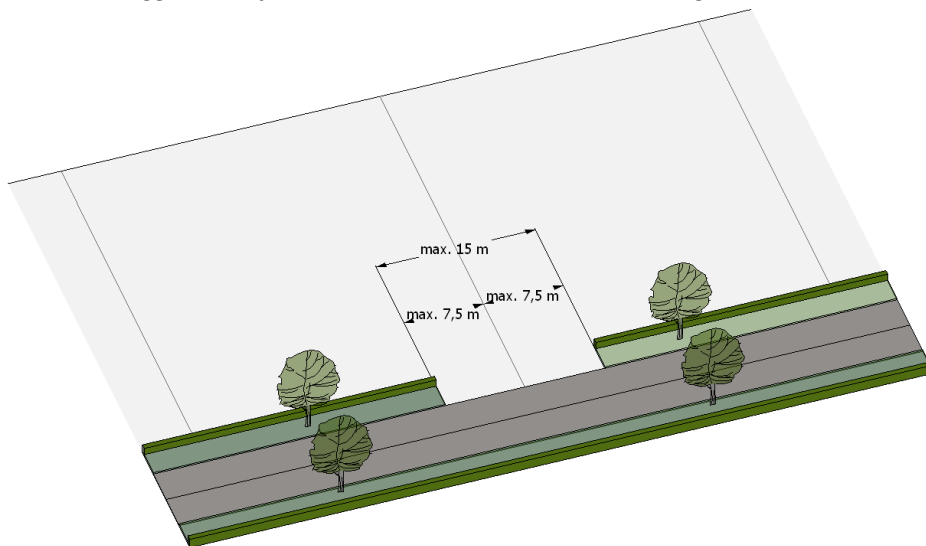
- de bouwhoogte bedraagt minimum 6 m. Mits technische of bedrijfseconomische motivering kan van de vooropgestelde minimumhoogte worden afgeweken.
- de maximale bouwhoogte bedraagt 12 m. De bouwhoogte dient in elk geval begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de perceelsgrenzen waar niet tegen aangebouwd wordt.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies en de bedrijfswoning) worden aan de voorzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en bekomt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. Een uitzondering op dit principe is mogelijk indien het praktisch gezien niet mogelijk is om deze functies aan de voorzijde te voorzien (bijv. te weinig ruimte aan voorzijde) of indien deze functies in de bestaande toestand elders gesitueerd zijn op het bedrijfsperceel. In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen.</p> <p>Voor de representatieve bedrijfsruimten en de bedrijfswoning worden maximale afmetingen opgelegd. Deze moeten qua omvang immers verhoudingsgewijs ondergeschikt blijven aan de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Om tot een speelser en meer aantrekkelijk straatbeeld te komen binnen het bedrijventerrein is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier worden vormgegeven dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dit is o.a. mogelijk door dit deel van het gebouw vooruit te bouwen (zie ook bepalingen plaatsing van de gebouwen), door een ander gevelmateriaal te gebruiken, door een afwijkende bouwhoogte te voorzien (zie ook bepalingen 'afmetingen van de gebouwen'), door een bijzondere volumewerking, etc.</p>  <p>Referentievoorbelden waarin het hiervoor omschreven principe toegepast werd</p> <p>Op percelen aan de buitenranden van het bedrijventerrein wordt voor het niet-representatieve gedeelte van de bedrijfsbebouwing enkel een neutraal kleurenpalet toegestaan (grijs – wit). Deze beperking wordt opgelegd om visuele hinder naar de omgeving in te perken (bijv. in wintertijd wanneer de groenbuffer voor een minder goede visuele afscherming zorgt).</p> <p>De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semi-publiek karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur en moet ook ruimte bieden voor gebundeld parkeren. De zone moet doorlopen over de verschillende bedrijfspercelen opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...). Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn erfafsluitingen tussen de bedrijfspercelen slechts mogelijk achter de voorgevellijn.</p> <p>Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor</p> | <p><b>6 Functionele invulling</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– representatieve functies evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan straatzijde, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.</li> <li>– per bedrijfssite bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte van het bedrijfsperceel.</li> <li>– de bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw aan straatzijde en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt max 20 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van het bedrijfsperceel of van het oorspronkelijk bedrijfsperceel voor opsplitsing naar kleinere bedrijfsunits, met een minimum van 80 m<sup>2</sup> en een maximum 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>7 Architectuur en materiaalgebruik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds. Op de percelen die grenzen aan de groenbuffer (zie verder) zijn voor de overige bedrijfsruimten enkel gevelmaterialen met een grijze tot witte kleur toegestaan.</li> <li>– de gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>– technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.</li> </ul> <p><b>8 Voortuinzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de onbebouwde zone tussen de voorgevellijn en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle semi-publieke voortuinzone met toegang tot de bedrijven, verbindingen tussen gebundelde parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding.</li> </ul> |

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

een duidelijke afscheiding van de voortuinzone en belet ook dat de bedrijfspercelen over de volledige breedte kunnen worden opgereden (oneigenlijke toegangen). De hoogte van de haag dient wel beperkt te blijven. De voortuinzone moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein, zowel in functie van de beeldkwaliteit als in functie van de verkeersveiligheid (zicht vanuit de wagen bij in- en uitrijden van bedrijventerrein).

Zoals ook reeds aangegeven bij de algemene richtlijnen, is het binnen het bedrijventerrein de bedoeling om het aantal conflictpunten te beperken tot een minimum. Per bedrijf is het toegelaten één gebundelde in- en uitrit te voorzien. Als deze gekoppeld wordt met de gebundelde in- en uitrit van het naastliggend bedrijf kan een in- en uitritbreedte van 15 meter gehaald worden.



Schematische weergave van een gekoppelde toegang tot de bedrijfspercelen

Op deze algemene regel zijn wel uitzonderingen mogelijk:

- soms is het niet haalbaar om een gekoppelde toegang te voorzien bij percelen omwille van de specifieke ligging of de configuratie van het bedrijventerrein (bijv. bij een oneven aantal percelen aan één straatzijde). In deze gevallen is een individuele toegang eveneens toegestaan.
- het is mogelijk om meerdere toegangen tot een bedrijfsperceel te voorzien, indien er onderling voldoende afstand is tussen de verschillende toegangen. Bedrijven op hoekpercelen mogen sowieso twee toegangen voorzien (één in elke straat waarlangs ze gelegen zijn).
- op percelen die gelegen zijn aan een weg met geen/weinig doorgaand verkeer, kan een bredere

### Verordenende voorschriften

- de voortuinzone moet een aaneengesloten ruimte vormen met die van de aanpalende percelen. Erfafsluitingen tussen aanpalende percelen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.
  - op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfspercelen moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden.
- 9 Ontsluiting bedrijfspercelen
- per bedrijfsperceel is één toegang toegestaan met een breedte van maximum 7,5 m. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de toegangen gekoppeld met dat van een aanpalend perceel.
  - een uitzondering is toegestaan in volgende gevallen:
    - een individuele toegang is toegestaan voor bedrijfspercelen waarvoor een gekoppelde toegang om ruimtelijke redenen niet realiseerbaar is; in dat geval is een toegang met een breedte van 15 m mogelijk.
    - een bijkomende gekoppelde of individuele toegang is mogelijk bij hoekpercelen of op voorwaarde dat er minstens 50 m afstand is tussen de as van deze toegang en die van een andere gekoppelde of individuele toegang.
    - een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is. Dit is evenwel enkel mogelijk voor bedrijfspercelen die niet gelegen zijn langsheen de Vispluk.
  - brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfspercelen.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>toegang voorzien worden op het perceel indien dit om functionele redenen vereist zou zijn (bijv. indien meerdere laad- en loskades rechtstreeks van op de weg bereikbaar moeten zijn). De breedte dient in elk geval beperkt te blijven tot het functioneel noodzakelijke. Indien een bredere toegang nodig zou zijn, dient bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden gemotiveerd dat de aangevraagde breedte effectief noodzakelijk is. Langs de Vispluk, een weg met een belangrijke verbindingfunctie, kan deze laatste uitzonderingsbepaling niet worden toegepast. Dit is hier niet aangewezen omwille van de verkeersveiligheid.</p> <p>Binnen het bedrijventerrein zijn zowel collectieve parkeervoorzieningen op het openbaar domein als parkings op het eigen terrein mogelijk.</p> <p>In functie van een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen op eigen terrein ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik of in ongelijkvloerse parkings. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Indien deze te weinig ruimte biedt voor de parkeerbehoefte van het bedrijf, dan kan het bedrijf ook elders op het bedrijfsperceel parkeerruimte voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook, achter de bedrijfsbebouwing of in de gebouwen zelf. Het bundelen van de parkeervoorzieningen blijft ook in deze gevallen het uitgangspunt, tenzij dit praktisch gezien niet haalbaar is. Dit dient dan wel door het bedrijf bij de vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</p> <p>Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites.</p> <p>Gelet op het lokale karakter van het bedrijventerrein wil men woon-werkverkeer met de fiets promoten. Om deze reden moet het bedrijf voldoende fietsenstalplaatsen voorzien conform het geldend vademecum aangaande fietsvoorzieningen.</p> <p>Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> | <p>10 Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– parkeren gebeurt hetzij op collectieve parkings op het openbaar domein, hetzij op eigen terrein volgens onderstaande bepalingen.</li> <li>– het parkeren van personenwagens op eigen terrein wordt ingericht in de vorm van gebundelde parkings in de voortuinzone (= gekoppeld met die van een aanpalend perceel) of in de vorm van ongelijkvloerse parkings. Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt of indien parkeren in de voortuinzone de goede werking van het bedrijf in het gedrang brengt, dan kan elders op het bedrijfsperceel parkeerruimte worden voorzien. Deze moet eveneens gebundeld worden met dat van een aanpalend perceel, tenzij dit praktisch niet mogelijk is.</li> <li>– het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</li> <li>– elk bedrijf moet voldoende fietsvoorzieningen, conform het geldende vademecum, op eigen terrein voorzien.</li> </ul> <p>11 Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in de voortuin is buitenopslag niet toegestaan.</li> <li>– buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</li> </ul> <p>12 Publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein en in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan.</li> <li>– publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken.</li> <li>– verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.</li> </ul> |

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

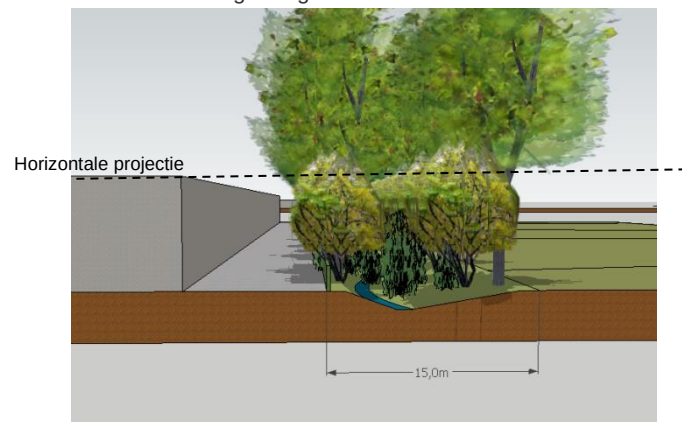


Referentievoorbeeld integratie publiciteit in het gevelvlak

Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid uit te sluiten, moet er aan de randen van het bedrijventerrein een buffer worden gerealiseerd. De buffer dient beschouwd te worden als een aaneensluitend landschapselement waardoor afsluitingen in de buffer als tegen de grens met het openruimtegebied niet wenselijk is.

De buffer kan op verschillende manieren worden samengesteld, afhankelijk van de plaatselijke situatie en de beschikbare ruimte. Hoe minder breed de buffer is, hoe strenger bepalingen met betrekking tot de samenstelling van de buffer zijn.

Onderstaande figuren geven een beeld van de verschillende mogelijkheden:



Buffer op bedrijfsp perceel (nieuwe ontwikkeling) – samenstelling bij breedte min. 15 m

## Verordenende voorschriften

## 13 Buffer

Bedrijfsp percelen aan de rand van het bedrijventerrein moeten op eigen terrein een buffer naar de omgeving voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en moet bestaan uit streekeigen beplanting.

De buffer moet op volgende wijze worden samengesteld:

- buffer heeft een breedte  $\geq 15$  m  
Combinatie van geschrant hoogstammig groen en struiken of hagen, al dan niet gecombineerd met inrichtingen in functie van waterbeheersing of geluidswering. In de buffer en tegen de perceelsgrens mag geen erfontsluiting opgericht worden.
- percelen waarop een smalle bufferzone op grafisch plan is aangeduid
  - Buffer heeft een breedte  $\geq 3$  m
  - Minstens een bomenrij + een begroeibaar (geluids)schermb van minimum 3 m en maximum 4 m. In de buffer en tegen de perceelsgrens mag geen erfontsluiting opgericht worden
  - of begroeibaar (geluids)schermb te voorzien met dezelfde hoogte als bedrijfsgebouw
  - of gevelbegroeiing te voorzien met aanvullend tegen de perceelsgrens een haag.

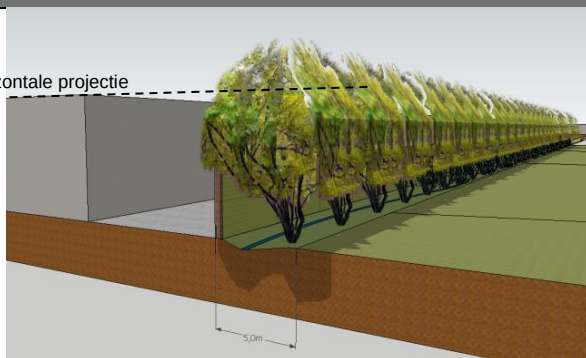
Aanvullend zijn volgende werken en handelingen toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft:

- het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer dwars door de buffer met een maximale breedte van 3 m.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

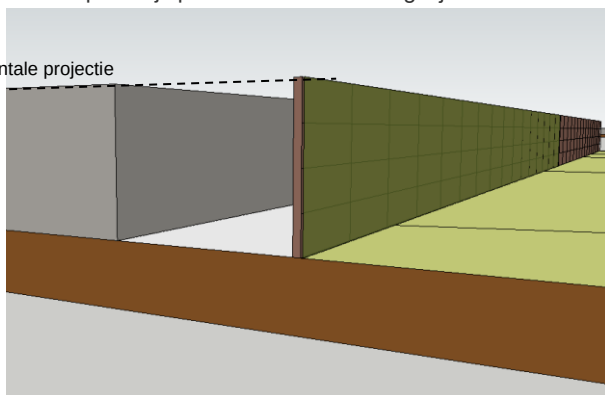
Horizontale projectie



Buffer op bedrijfsp perceel – samenstelling bij breedte  $\geq 3$  m



Horizontale projectie



Buffer op bedrijfsp perceel tegen/op de perceelsgrens



## Verordenende voorschriften

In volgende gevallen moet geen buffer voorzien worden op het bedrijfsp perceel:

- indien op de rand van het bedrijventerrein een openbare weg ligt, en het bedrijfsp perceel met de voorgevel hierop uitgeeft.

De buffer moet aangelegd worden in het 1<sup>ste</sup> plantseizoen na goedkeuring vergunningsaanvraag. Een daaropvolgende vergunning kan pas verleend worden als de bufferzone is aangelegd volgens bovenstaande termijn, aangetoond door de vergunningsaanvrager, of bij afwijking van deze termijn moet het een volwaardige buffer betreffen.

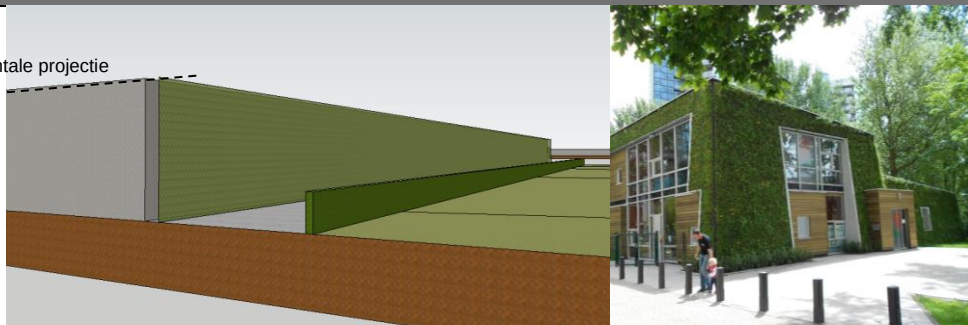
Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften

Horizontale projectie



Buffer op bedrijfsperceel deels tegen de gevel, deels tegen/op de perceelsgrens

Binnen een buffer met een breedte  $\geq 3$  m is er ruimte voor inrichtingen in functie van de waterhuishouding (bijv. wadi's of grachten). Deze inrichtingen mogen wel geen afbreuk doen aan de visueel bufferende functie.

Om te vermijden dat na vergunningsaanvraag de buffer niet wordt aangelegd wordt er een voorwaarde opgelegd bij de daaropvolgende vergunningsaanvraag. Bij een volgende vergunningsaanvraag moet de buffer gerealiseerd zijn volgens de termijn bepaling of bij afwijking van deze termijn moet het een volwaardige buffer betreffen. Een volwaardige buffer is een buffer waarvan het groen de volledige gebouwen, volgens horizontale projectie, visueel buffert.



Buffer als Wadi

De verschillende delen van de buffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De maatregelen inzake waterhuishouding, zie algemene bepalingen, moeten duidelijk worden aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier en worden gerealiseerd ten laatste tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning. Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water, etc.) , het opleggen van groendaken, etc.</li> <li>- waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;</li> <li>- het aanleggen van infiltratie- en bufferbekkens, wadi's, infiltratievelden, etc.</li> </ul> <p>Verhardingen worden zodanig aangelegd dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om door te dringen in de ondergrond. Dit door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan of technisch en/of ruimtelijk niet haalbaar is. Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen.</p> <p>Om alle schadelijke effecten aan de grondwaterhuishouding te vermijden kan bijkomend aanbevolen worden dat bij eventuele bemalingen bij de aanleg van ondergrondse constructies de bouwput afgesloten moet worden en dat het bemalingswater zo snel mogelijk terug in het watersysteem gebracht moet worden, bijvoorbeeld door het bemalingswater via retourbemaling weer te laten infiltreren in de nabijheid. Het mag niet via het DWA- of gemengd rioleringsstelsel afgevoerd worden. Retourbemaling is een bemalingsproces waarbij het opgepompte grondwater in de nabijheid weer in de bodem teruggebracht wordt.</p> <p>Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.</p> <p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p> <p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, blijven toegelaten in de zone.</p> <p>Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar moeten dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaalgezien gerealiseerd kan worden volgens de</p> | <p><b>14 Integraal waterbeheer</b></p> <p><b>15 Hinderaspecten</b><br/>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p><b>16 Afwijkingsbepalingen bestaande functies en constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bestaande functies die afwijken van de toegestane bestemmingen mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de functie is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn.</li> <li>– bestaande gebouwen of constructies die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| voorschriften.                                | stedenbouwkundige richtlijnen. Een uitbreiding mag niet leiden tot een groter bouwvolume dan normaalgezien volgens de stedenbouwkundige richtlijnen kan worden ingericht. |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Met gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen worden bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: o.a. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, opvangvoorzieningen erkend, gesubsidieerd of gecontroleerd door Kind en Gezin.</li> <li>- woonzorg: de zorg, die er specifiek op gericht is de levenskwaliteit van gebruikers van 65 jaar of ouder te behouden, te herstellen of te ondersteunen in een thuisvervangend milieu; de voorzieningen hebben betrekking op: o.a. een dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, een groep van assistentiewoningen of een woonzorgcentrum.</li> <li>- openbare en private verharde ruimten: o.a. straten, pleinen.</li> <li>- openbare en private onverharde ruimten: o.a. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen.</li> <li>- socio-culturele voorzieningen: o.a. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes.</li> </ul> <p>De inrichting van de ruimte ten dienste van de bestemming moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd moeten te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weergave van de bestaande toestand;</li> <li>- programma van het project;</li> <li>- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project;</li> <li>- 3D visualisatie van het project in haar omgeving;</li> <li>- een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).</li> </ul> | <p><b>Art. 7      Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</b></p> <p><b>categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hieronder worden begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,</li> <li>– voorzieningen zoals opgenomen in de sectorale wetgeving m.b.t. woonzorg, en bijhorende constructies zoals</li> <li>– administratieve, technische en dienstgebouwen,</li> <li>– bergingen en bijgebouwen,</li> <li>– al dan niet overdekte auto- en / of fietsenstallingen voor bewoners, personeel en / of bezoekers,</li> <li>– openbare en private onverharde- en verharde ruimten,</li> <li>– socioculturele voorzieningen</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Deze werken, handelingen en wijzigingen dienen te voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde zongeorienteerde gevel en dakdelen van de aanpalende woningen en/of gebouwen.</li> </ul> |

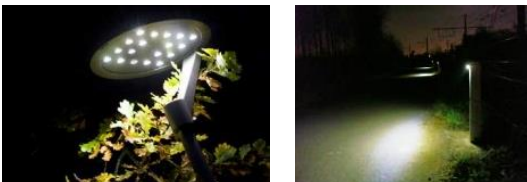
| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ikv privacy- en schaduwhiinder (vanaf bv. 21 maart);</li> <li>- functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);</li> <li>- openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.);</li> <li>- historische en/of bestaande landschappelijke elementen en/of structuren;</li> <li>- groenstructuur: de gemeente beschikt over een richtlijnenboek m.b.t. groen in de publieke ruimte, zie in voorgaande toelichtingsnota. Het is aangewezen deze richtlijnen in het projectontwerp te implementeren.;</li> <li>- waterhuishouding;</li> <li>- reliëf</li> </ul> <p>Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijk beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen.</p> <p>Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waar- bij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer.</p> <p>Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken</li> <li>- Kwaliteitsvolle en goed bereikbare fietsenstallingen</li> </ul>  <p>'Op maat van het project en omgeving' houdt in dat deze zone een centrale rol vervult in het centrumgebied van de kern. Parkings die in deze zone gerealiseerd worden, worden beschouwd als publieke centumparkings die ten dienste staan van de gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en het centrum van de kern en haar voorzieningen. Door de impact van de hogeschool op het centrum is het noodzakelijk verdere (her)ontwikkelingen van de school af te toetsen aan een</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– het project dient maximaal gericht te zijn op gedeeld en meervoudig gebruik.</li> </ul> <p>Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer.</li> <li>– voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.</li> <li>– parkeervoorzieningen op maat van het project en omgeving zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en pleinbeeld. De parkeervoorzieningen zijn publiek toegankelijk.</li> </ul> <p>Het project schept de ruimtelijke condities voor een goede milieukwaliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <p>Er worden voorzieningen voor gemeenschappelijke afvalinzameling getroffen waar dit op niveau van de individuele percelen niet mogelijk is</p> <p>Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.</li> <li>– Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Verordenende voorschriften |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>schoolvervoersplan.</p> <p>Ten eerste moet er gezocht worden naar de energetisch kwaliteit van de projectzone. Zo kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van (plaatsgebonden) hernieuwbare energiebronnen: bijvoorbeeld de bodem die geschikt is voor verticale bodemwarmtewisselaars, thermische en foto-voltaïsche zonne-energie, ...</p> <p>Ook de oriëntatie van de meest beglaasde geveldelen is van groot belang om de energieprestatie te kunnen behalen.</p> <p>Voor de inrichting van het (semi)openbaar domein kunnen maatregelen voorzien worden die het energieverbruik sterk kunnen doen dalen zoals bv. bij de buitenverlichting.</p> <div data-bbox="163 512 622 675">  </div> <div data-bbox="631 512 882 683">  </div> <div data-bbox="891 512 1111 683">  </div> |                            |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>In deze zone, het huidig sportcentrum, wordt de bestemming recreatie. Onder recreatie wordt ondermeer verstaan: lokale sportvoorzieningen in clubverband en voorzieningen voor lokale jeugdbeweging.</p> <p>Naast dagactiviteiten in clubverband kunnen ook sportkampen en -stages en jaarlijkse toernooien gekoppeld worden aan de sportvoorzieningen. In de voorzieningen voor lokale jeugdbewegingen is tevens verblijfsrecreatie onder de vorm van jeugdlogies en jeugdcamping toegestaan, als ondergeschikte en aanvullende functie op de lokale jeugdwerking.</p> | <p><b>Art. 8 Recreatiegebied</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding “recreatie”</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor lokale dagrecreatie. Hieronder worden begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gebouwen voor het overdekt organiseren van lokale sportactiviteiten,</li> <li>– verharde en onverharde openluchterrein voor lokale sportactiviteiten, met bijhorende accommodatie,</li> <li>– gebouwen in functie van lokale jeugd- en sportverenigingen</li> <li>– gebouwen voor de opvang, begeleiding en / of animatie van kinderen en jongeren,</li> <li>– verharde en onverharde speelpleinen, met eventueel bijhorende accommodatie en speeltoestellen</li> <li>– constructies die rechtstreeks verband houden met de activiteiten van de aanwezige sportclubs en / of jeugdverenigingen, zoals:</li> <li>– administratieve, technische en dienstgebouwen,</li> <li>– bergingen en bijgebouwen,</li> <li>– al dan niet overdekte fietsenstallingen,</li> <li>– openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, indien ze de realisatie van de onderliggende bestemming niet in het gedrang brengen,</li> <li>– openbare en private onverharde- en verhard ruimten,</li> </ul> <p>De in functie van de sportactiviteiten opgerichte gebouwen en ingerichte terreinen kunnen ook gebruikt worden voor de organisatie van sportkampen en -stages en jaarlijkse toernooien, zolang dit ondergeschikt gebeurt aan de organisatie van de lokale sportactiviteiten en de organisatie van deze lokale activiteiten hierdoor niet in het gedrang komt.</p> <p>De in functie van de jeugdbeweging opgerichte gebouwen en ingerichte terreinen kunnen ook gebruikt worden voor de organisatie van groepsverblijven en jeugdkampen, zolang dit ondergeschikt gebeurt aan de organisatie van de lokale jeugdwerking en de organisatie van deze jeugdwerking hierdoor niet in het gedrang komt.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie</p> |



| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De inrichting van de ruimte ten dienste van de bestemming moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weergave van de bestaande toestand;</li> <li>- programma van het project;</li> <li>- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project;</li> <li>- 3D visualisatie van het project in haar omgeving;</li> <li>- een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).</li> </ul> <p>Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bebouwingsstructuur (bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ikv privacy- en schaduwhinder (vanaf bv. 21 maart);</li> <li>- functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);</li> <li>- openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.);</li> <li>- historische en/of bestaande landschappelijke elementen en/of structuren;</li> <li>- groenstructuur: de gemeente beschikt over een richtlijnenboek m.b.t. groen in de publieke ruimte, zie in voorgaande toelichtingsnota. Het is aangewezen deze richtlijnen in het projectontwerp te implementeren;</li> <li>- waterhuishouding;</li> <li>- reliëf</li> </ul> | <p>van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Deze werken, handelingen en wijzigingen dienen te voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde zongeorïënteerde gevel en dakdelen van de aanpalende woningen en/of gebouwen.</li> <li>– het project dient maximaal gericht te zijn op gedeeld en meervoudig gebruik.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen.</p> <p>Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waar- bij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer.</p> <p>Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken</li> <li>- kwaliteitsvolle en goed bereikbare fietsenstallingen</li> </ul>  <p>'Op maat van het project en omgeving' houdt in dat deze zone een centrale rol tussen het centrumgebied van de kern en kastparkdomein. Parkings die in deze zone gerealiseerd worden, worden beschouwd als publieke centumparkings die ten dienste staan van de recreatie en het centrum van de kern en haar voorzieningen.</p> <p>Ten eerste moet er gezocht worden naar de energetisch kwaliteit van de projectzone. Zo kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van (plaatsgebonden) hernieuwbare energiebronnen: bijvoorbeeld de bodem die geschikt is voor verticale bodemwarmtewisselaars, thermische en fotovoltaïsche zonne-energie, ...</p> <p>Ook de oriëntatie van de meest beglaasde geveldelen is van groot belang om de energieprestatie te kunnen behalen.</p> <p>Voor de inrichting van het (semi)openbaar domein kunnen maatregelen voorzien worden die het energieverbruik sterk kunnen doen dalen zoals bv. bij de buitenverlichting.</p>  | <p>Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– geen maasverkleining van het wegnnet voor gemotoriseerd verkeer.</li> <li>– voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.</li> <li>– parkeervoorzieningen op maat van het project en omgeving zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en pleinbeeld. De parkeervoorzieningen zijn publiek toegankelijk.</li> </ul> <p>Het project schept de ruimtelijke condities voor een goede milieukwaliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <p>Er worden voorzieningen voor gemeenschappelijke afvalinzameling getroffen waar dit op niveau van de individuele percelen niet mogelijk is</p> <p>Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.</li> <li>– er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                      | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>● ● ● ● ● ● ● ●</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Art. 9    Landschappelijk waardevolle dreef (indicatieve aanduiding – overdruk)</b></p>                                                                                                                    |
| <p>Bestaande zomerlindendreef tussen de kerk (centrumgebied) en het kasteel de Borrekens (parkgebied) is beschermd en dient als dusdanig gevrijwaard te worden.</p> <div data-bbox="163 454 1122 1093">  </div> | <p>De bestaande dreef moet in zijn intrinsieke waarde behouden blijven. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behouden van de dreef of versterken ervan zijn toegelaten.</p> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>De voorschriften voor deze zone zijn afgestemd de gewestelijke typevoorschriften voor het agrarische gebieden.</p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoeisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden .... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoeisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw .... Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aar appelhandelaar, graantrierinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaat-sen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> | <p><b>Art. 10 Landbouwgebied</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding "landbouw"</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen. Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, schuilhutten.</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p> | <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>– het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>– de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden</li> </ul> |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verordenende voorschriften                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>De voorschriften voor deze zone zijn afgestemd de gewestelijke typevoorschriften voor bosgebieden</p> <p>“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden in bossen met een aanzienlijke oppervlakte.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in bosgebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...;</li> <li>- kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...;</li> <li>- kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...;</li> <li>- kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals: wandelen, fietsen, paardrijden... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</li> </ul> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p> | <p><b>Art. 11 Bosgebied</b></p> <p><b>Categorie van gebiedsaanduiding “bos”</b></p> <p>Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>– het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> </ul> |