



HEIST-OP-DEN-BERG

RUP KERN WIEKEVORST

stedenbouwkundige voorschriften

definitieve vaststelling - november 2018

An Vandeplas
Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk Planner

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend Ruimtelijk Planner

colofon

opdrachtgever:

Gemeente Heist-op-den-Berg

project:

RUP Kern Wiekevorst

fase:

Definitieve vaststelling

datum:

November 2018

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be

projectteam:

IOK plangroep

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke:

An Vandeplas

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS:

Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

RUP Kern Wiekevorst

Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heist-op-den-Berg in zitting van

de algemeen directeur

de voorzitter

.....

.....

INHOUD

1	ALGEMENE BEPALINGEN	1
1.1	Indeling in deelzones	1
1.2	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.....	1
1.3	Op te heffen verkavelingsvoorschriften	1
1.4	Stedenbouwkundige verordeningen.....	1
1.5	Terminologie	1
2	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
3	BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	23
4	BIJLAGE: lijst verkavelingen waarvan de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven	47

1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Indeling in deelzones

Het RUP Kern Wiekevorst wordt in grote lijnen opgebouwd uit 3 deelzones op het vlak van wonen:

- ZONE CENTRUM – het dorpshart: hier kunnen alle kernontwikkelingen (handel, horeca, diensten,...) tot uiting kunnen komen en moet de grootste woningdichtheid gerealiseerd worden.
- DYNAMISCHE MIDDENZONE: de zone grenzend aan het centrum met een voldoende dynamiek en woningdichtheid om de kern te ondersteunen zonder het landelijke karakter van het dorp te verliezen.
- RANDZONE: hier wordt het landelijk wonen als typologie naar voor geschoven en ligt de focus op landelijk wonen en de opvang van agrarische (neven)activiteiten voor de gebieden die rechtstreeks aansluiten op het agrarisch gebied.

Deelzones voor andere bestemmingen:

- Parkzone
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

1.2 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

Na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kern Wiekevorst” door de gemeenteraad worden de voorschriften van de bestemmingen van het RUP Dorp-Zuid Wiekevorst (goedgekeurd d.d. 10 juni 2004) opgeheven voor het plangebied van het RUP Kern Wiekevorst. Het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota van het RUP Kern Wiekevorst komen in de plaats van het RUP Dorp-Zuid Wiekevorst.

1.3 Op te heffen verkavelingsvoorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften van de nog geldende verkavelingen binnen het RUP worden opgeheven met uitzondering van de onderverdeling in kavels. In bijlage de lijst van de verkavelingen waarvan de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven. De verkavelingen worden aangeduid op het bijgevoegde plan ‘grafisch verordenend plan – op te heffen verkavelingen’.

1.4 Stedenbouwkundige verordeningen

Binnen de grenzen van dit RUP Kern Wiekevorst blijven de stedenbouwkundige verordeningen van toepassing voor zover niet in tegenspraak met de voorschriften van dit RUP. Ingeval van tegenstrijdigheid, zullen de bepalingen van het RUP primeren boven de stedenbouwkundige verordeningen.

1.5 Terminologie

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 bv. ouderen die zich met een looprekje moeten verplaatsen. (voorbeeld: geen drempel/hoogteverschil tussen vloerpas binnen en terras, voldoende brede deuren, ...)

Achtergevelbouwlijn

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

Autostalplaats

Ruimte om een auto te stallen, al dan niet overdekt (garage, carport, parkeerplaats).

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.

Bouwprofiel

Een bouwprofiel geeft een afgebakend bouwvolume of doorsnede weer met concrete afmetingen zoals bouwdiepte, bouwhoogte, dakhelling.

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.

Bouwwolume

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

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 dakvlak in functie van een raam.

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.

Gekoppelde (halfopen) bebouwing

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

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.

Grootschalige woonprojecten

Woonprojecten en woonverkavelingen waarbij tenminste 10 loten of 10 wooneenheden gecreëerd worden.

Herbouwen

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

Hoofdgebouw

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

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).

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

Elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woonentiteiten, die geheel of gedeeltelijk verticaal (boven elkaar) gestapeld zijn.

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.

Parkeerplaats

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

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.

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.

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.

Waardevol gebouw

Een gebouw dat voldoet aan een van onderstaande criteria:

- beschermd gebouw
- opgenomen in de vastgestelde inventaris van 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. Een zorgwoning wordt niet beschouwd als een afzonderlijke wooneenheid.

2 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De hiernavolgende algemeen geldende voorschriften zijn van toepassing voor zover geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	Art. 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN
	<i>Geldigheid van de algemene voorschriften</i>
	De algemene voorschriften zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de specifieke voorschriften voor de betrokken zone.
– Werken en constructies i.f.v. openbaar nut: bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, nutsleidingen, elektriciteitscabine,... – Milieutechnische ingrepen: bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing,... – Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, materiaalgebruik, bouwvolume,...	<i>Werken/constructies i.f.v. openbaar nut, milieutechnische ingrepen</i> Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het normale gebruik van de betrokken zone. Enkel omwille van “algemeen belang” kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.
	<i>Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dient bekomen te worden</i>
	Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is volgens de vigerende wetgeving zijn toegelaten, ook als ze niet overeenstemmen met de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende RUP.
– De sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit RUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. – Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloestofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende producten vermijden,.... Deze opsomming is niet limitatief. – Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakte-infiltratie, Deze opsomming is niet-limitatief. – Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef.	<i>Duurzaamheidsaspecten – integraal waterbeheer</i> – De sectorale regelgeving is van toepassing. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.
	<i>Duurzaamheidsaspecten – landschapselementen en biodiversiteit</i>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
- Het respecteren van de natuurlijke en de landschappelijke structuur impliceert dat deze structuren vooraf in kaart gebracht moeten worden zodat er op gemotiveerde wijze mee rekening kan gehouden worden. Met natuurlijke en landschappelijke structuur wordt onder meer bedoeld: beekvalleien, markante reliëfelementen, beeldbepalende landschapselementen (houtkanten, bomen, bomenrijen, bossen,...); Het behoud van deze elementen en de integratie ervan bij het inrichtingsontwerp zorgt voor het behoud van de bestaande biodiversiteit. - De bestaande landschappelijke elementen, kenmerken en het fysisch systeem moeten aan de basis liggen voor de globale inrichtingsvisie. - Het vrijwaren en integreren van bestaande groenstructuren (waar mogelijk) creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur. Voorbeelden zijn: beekbegeleidend groen, houtkanten, grote solitaire bomen, bomenrijen,... - Al de groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gerealiseerd met inheems plantgoed en standplaatsgeschikte soorten. - Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving. Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. - Het behoud van verbindingen voor langzaam verkeer en de uitbreiding van dit netwerk verhoogt de doorwaadbaarheid van het gebied. Dit kan gebeuren door kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen (fiets- en voetgangersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk) te realiseren. Een fijnmazig netwerk van trage wegen stimuleert verplaatsingen te voet of per fiets.	- Elke nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren met respect voor de bestaande natuurlijke en de landschappelijke structuur. Bestaande en waardevolle kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept. - Aanplantingen gebeuren zoveel mogelijk met inheems plantgoed. Met uitzondering van de afsluitingen kan in particuliere tuinen ook niet-streekeigen beplanting worden gebruikt. - De aanleg van het openbaar domein moet zodanig gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - Bestaande verbindingen voor langzaam verkeer moeten behouden blijven of een volwaardig alternatief moet gerealiseerd worden. Bijkomende verbindingen voor langzaam verkeer dienen gerealiseerd te worden indien dit mogelijk is en een meerwaarde betekent voor de omgeving. - Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient zoveel mogelijk te gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen hun parkeerbehoefte op te vangen op niveau van de nieuwe ontwikkeling. Het opvangen van de parkeerbehoefte op projectniveau sluit ander vormen van parkeren niet uit (bv. gebundelde parkeren). Het blijft echter nodig om de parkeerbehoefte op te vangen op niveau van het project en niet af te wentelen op eventuele andere ontwikkelingen of op het bestaande weefsel. - Om het fietsgebruik te stimuleren dient bij meergezinswoningen voorzien te worden in een voldoende ruime overdekte fietsenstalruimte.	Duurzaamheidsaspecten - mobiliteit - De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt opgevangen binnen het project. - Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalruimte. - Bij meergezinswoningen moet voldoende overdekte fietsenstalruimte worden voorzien.
- Voorbeelden van maatregelen om hinder te beperken: - Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt. - Activiteiten die geluidshinder kunnen veroorzaken dienen van de omgeving te worden afgeschermd (zoals het voorzien van geïsoleerde ruimtes voor geluidshinderlijke activiteiten, e.a....)	Hinderaspecten Alle handelingen dienen zodanig uitgevoerd dat hinder m.b.t. privacy, geluid, parkeren, mobiliteit, lichten en zichten naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt in functie van goed nabuurschap.
- 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	Waardevolle gebouwen Voor wat betreft beschermde monumenten en gebouwen opgenomen in de inventaris waardevol bouwkundig erfgoed: de sectorale regelgeving is van

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
vrijwaren. Deze gebouwen bepalen het karakter van het dorp Wiekevorst. 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. Dit betekent niet dat bij uitbreidingswerken de bestaande stijl/architectuur gekopieerd moet worden. Ook contrasterende en eigentijdse architectuur is hier op zijn plaats. Dit betekent ook niet dat het volledige gebouw behouden moet blijven. In sommige gevallen zal vooral de voorgevel (en dak) bepalend zijn voor de identiteit van het dorp en de straat. Bij beschermde monumenten en gebouwen opgenomen in de inventaris waardevol bouwkundig erfgoed, is uiteraard de sectorale wetgeving van toepassing. - Het is mogelijk dat de bouwfysische toestand van een gebouw zeer slecht is of er door de jaren heen reeds verbouwingen zijn uitgevoerd waardoor de eigenheid van het gebouw verloren is gegaan. Bij elke aanvraag moet verder onderzocht en gemotiveerd worden waarom behoud al dan niet mogelijk is en op welke manier. In ieder geval moet er steeds uitgegaan worden van het zo veel mogelijk behouden van de historiek en identiteit van het dorp Wiekevorst. Bij beschermde monumenten en gebouwen opgenomen in de inventaris waardevol bouwkundig erfgoed, is uiteraard de sectorale wetgeving van toepassing.	toepassing. Voor andere waardevolle gebouwen (geen beschermd monument of gebouw opgenomen in de inventaris waardevol bouwkundig erfgoed) gelden in het algemeen volgende bepalingen: - 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. - 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. Dit betekent niet dat bij uitbreidingswerken de bestaande stijl/architectuur/materialen gekopieerd moeten worden. Ook contrasterende, eigentijdse architectuur en materiaalgebruik zijn hier op hun plaats. - De waarde en de bouwfysische toestand van het gebouw worden op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag beoordeeld. Indien het behoud niet mogelijk is omwille van de bouwfysische toestand of het behoud geen meerwaarde biedt ten gevolge van reeds uitgevoerde werken die de historische waarde teniet hebben gedaan, dient aan bovenstaande bepalingen niet beantwoord te worden mits motivatie. Het betreft hier de gebouwen waarbij de sectorale wetgeving niet van toepassing is (beschermde monumenten en gebouwen opgenomen in de inventaris waardevol bouwkundig erfgoed).
- Voortuin: 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. 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. - Achtertuin: elke grondgebonden woning moet beschikken over een eigen private buitenruimte. Bij woonprojecten met een collectieve tuin, kunnen de private buitenruimten beperkt blijven. De verharding en bebouwing in de achtertuin moet zoveel mogelijk beperkt worden.	Private buitenruimten - Elke woongelegenheid moet over een rechtstreeks toegankelijke private buitenruimte beschikken van tenminste 8 m², met een bruikbare diepte van minimum 1,5 m. In functie van projecten voor doelgroepen (seniorenflats, sociale woningen,...) kan hiervan worden afgeweken. - Elke grondgebonden woning heeft een private tuin van minimaal 60 m². Hier kan enkel van worden afgeweken indien de perceelsconfiguratie dit niet toelaat of bij woonprojecten met een collectieve (al dan niet publiek toegankelijk) buitenruimte. In geval van een collectieve buitenruimte moet elke woning tenminste beschikken over een eigen private buitenruimte van minimum 8 m². Na de oprichting van het hoofdgebouw moeten de niet bebouwde delen van het perceel als tuin (privaat of collectief) kwalitatief worden ingericht en als dusdanig gehandhaafd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
– Er dient omzichtig omgesprongen te worden met de aanleg van verharde oppervlakken; deze dienen tot een minimum beperkt te worden. 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. – In het aanvraagdossier van de 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.	Verhardingen in de tuinzones – De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. – Bij aanvraag tot vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.
	Parkeren in de voortuin – De voortuin (indien aanwezig) moet kwalitatief worden aangelegd waarbij de inrichting bijdraagt aan een groen straatbeeld. Indien er parkeer- en/of autostalplaatsen in de voortuinzone voorzien worden, mogen deze maximaal 50% van de voortuinzone innemen en moeten deze op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de buitenaanleg. – Het aanleggen van (niet) overdekte fietsenstallingen geïntegreerd in het groen in de voortuin is toegelaten bij gesloten bebouwing, gegroepeerde bebouwing en specifieke projectaanvragen.
– Bij de inrichting van private inritten moet rekening gehouden worden met de verkeersveiligheid.	Private inritten Omwille van de verkeersveiligheid moet bij de inrichting van de voortuin en het gebouw rekening gehouden worden met onderstaande bepalingen: – Toegangen tot de gebouwen worden binnen de perceelsgrenzen zo ver mogelijk van een kruispunt aangelegd. – Bij hoekpercelen: binnen een strook van 3 m, te rekenen vanaf de rooilijn, wordt enkel vegetatie met een maximum hoogte van 0,50 m toegelaten. Bestaande hoogstammige bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven, alsook nieuwe hoogstambomen zijn toegelaten indien voldoende rekening wordt gehouden met de zichtbaarheid (in functie van verkeersveiligheid).
	Afwijkingsbepalingen – basisrechten voor zonevreemde constructie De bestaande regelgeving is van toepassing.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	Afwijkingsbepalingen – zonevreemde functiewijzigingen De bestaande regelgeving is van toepassing.
	Afwijkingsbepalingen – bestaande vergunde/vergund geachte gebouwen De bestaande regelgeving is van toepassing.
- Aan het hoofdgebouw mogen beperkte uitsprongen (bijvoorbeeld luifels, erkers, terrassen, ...) buiten het bouwkader voorzien worden. De maximale afmetingen van deze uitsprongen zijn bepaald zodat deze uitsprongen duidelijk ondergeschikt zijn aan de gevelopbouw van het hoofdgebouw. - Een luifel aan de achtergevel op het gelijkvloers is toegelaten om oververhitting in de zomer tegen te gaan en bescherming te bieden tegen regen. Ter hoogte van zuidgeoriënteerde ramen kan deze luifel steunen op verticale elementen die de ochtend en avondzon in de zomer blokkeren. Een luifel met een diepte van 1 m is niet voldoende als zonnewering, een deel zal dus ook binnen het bouwprofiel gerealiseerd moeten worden.	Uitsprongen bij gevels Uitsprongen bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing: - Uitsprongen uit de voorgevel: - Erkers en balkons: maximumuitsprong van 0,5 m op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,5 m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur. - Luifels: maximumuitsprong van 1 m op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau. - Uitsprongen uit de vrijstaande zijgevel(s): - Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijke zijtuinstrook bevinden. - Uitsprongen uit de achtergevel: - Terrassen en balkons: Uitsprong uit het voorziene profiel van maximum 2 m en op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens. - Erkers: Uitsprong uit het voorziene profiel is verboden. - Luifels: maximumuitsprong van 1 m en uitsluitend op het gelijkvloers. Uitsprongen uit de gevels bij vrijstaande bebouwing (één- of meergezinswoning): - Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden. Uitsprongen uit het platte dak: - Bij platte daken zijn dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels en schouwen met een maximumhoogte van 2,5 m boven het dakniveau toegelaten over maximum 10 % van het dakoppervlak. Deze worden zoveel mogelijk centraal op het dak geplaatst, zodat deze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
- Aan het hoofdgebouw mogen beperkte dakkapellen buiten het bouwkader voorzien worden.	<i>Dakkapellen en dakvlakvensters bij hoofdgebouwen</i> Gevallen waarin de oprichting van dakkapellen en dakvlakvensters is toegestaan: - Op vrijstaande gebouwen (één- en meergezinswoningen): steeds toegelaten. - Bij gegroepeerde en gekoppelde bebouwing: - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten - op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds toegelaten - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt - Plaats van oprichting: - Bij voor- en zijgevels: op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak - Bij achtergevel: op 0,40 m uit de snijlijn van gevelvlak met het dakvlak of in het verlengde van het gevelvlak. - Afmetingen: - maximumbreedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m; - maximumhoogte: de helft van de dakhoogte - op minimum 1 m afstand van de gemeenschappelijke muur en/of de vrijstaande muur - Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak op minimum 1 m afstand van de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur.
- 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.	<i>Technische installaties</i> - Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein (bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, ...), moeten op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijven. - Dergelijke constructies zijn niet toegestaan aan de voorgevel van gebouwen. Tevens moet met dergelijke installaties rekening gehouden worden met de geluidshinder naar de omwonenden toe.
	<i>Garagepoorten in de voorgevel</i>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
- 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.	- Garagepoorten in de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen met een gevelbreedte van minstens 6 m. - Maximum de helft van de gevelbreedte mag door de poort(en) worden ingenomen.
- Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, alsook 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. De kleinschalige dorpsstructuur wordt gekenmerkt door wisselende kroonlijsten en morfologie. Dit karakter moet behouden blijven.	Architectuur, welstand, materiaalgebruik Elk gebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving en in het straatbeeld. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of hieraan voldaan is.
	Parkeren en autobergplaatsen
- 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. - Bij meergezinswoningen moet er tenminste 1 overdekte fietsstalplaats per voorziene slaapkamer gerealiseerd worden op het gelijkvloers. Bijkomende fietsstalplaatsen kunnen mogelijk ondergronds voorzien worden indien een ondergrondse parking gerealiseerd wordt. De fietsenstalruimte op het gelijkvloers moet bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de ingang van de meergezinswoning voorzien worden. Het voorzien van kwalitatieve fietsenstallingen op het gelijkvloers stimuleert het fietsgebruik.	Aantal parkeer-en autostalplaatsen - Ondergronds parkeren: - Van zodra er zich meer dan 7 wooneenheden in een meergezinswoning bevinden, moet verplicht een ondergrondse garage worden voorzien. Dit principe geldt ook voor het bouwen van woonentiteiten op een gelijkvloerse bouwlaag met een andere functie. - Ondergrondse garages kunnen zich verder dan het bovengrondse bouwvolume uitstrekken en onder verschillende bouwvolumes doorlopen. - Verschillende gekoppelde bebouwingen kunnen ook 1 centrale ondergrondse garage onder het integrale bouwblok hebben. - Toegangen naar ondergrondse parkeervoorzieningen bevinden zich bij voorkeur inpandig. Uitpandige hellingen zijn uitzonderlijk toegestaan, maar dienen volwaardig en kwalitatief te worden geïntegreerd. - In de eerste 5 m vanaf de rooilijn mag de hellingsgraad van de inrijhelling maximaal 4% bedragen. - Bewonersparkeren op eigen terrein is verplicht. - Aantal parkeerplaatsen auto: - Voor halfopen of vrijstaande bebouwing: per wooneenheid moet minimaal 1,3 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden. Indien de

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
- Mogelijke voorzieningen in functie van een verminderd autogebruik, een lagere parkeerbehoefte en het stimuleren van verplaatsingen te voet, per fiets zijn: autodelen, medegebruik van parkeerplaatsen, integreren van functionele verbindingen voor voetgangers/fietsers, het voorzien van ruime collectieve fietsenstalplaatsen,... - Een verminderd aantal parkeerplaatsen moet in het voordeel zijn van zuinig ruimtegebruik (beperken van de bebouwde en verharde oppervlakte) en kan niet tot doel hebben om een toename van de bebouwde en/of verharde oppervlakte te realiseren.	uitkomst niet uitkomt op een geheel getal, moet voor halfopen of vrijstaande bebouwing bebouwing de uitkomst afgerond worden naar het hogere gehele getal. - Voor gegroepeerde bebouwing en meergezinswoningen: 1 parkeerplaats per wooneenheid op het eigen terrein of ondergronds te voorzien en 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid voor bovengronds bezoekersparkeren op publiek of privaat domein, binnen een afstand van max.100m van de meergezinswoning of de gegroepeerde bebouwing. Indien de uitkomst niet uitkomt op een geheel getal, mag voor gesloten bebouwing en voor meergezinswoningen (type appartementsbouw), de uitkomst afgerond worden naar het lagere gehele getal. - Voor diensten en kantoren zijn het aantal parkings begrepen tussen volgende vork: minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² netto-vloeroppervlakte en maximum 1 per 25 m² netto-vloeroppervlakte. - Voor vrije beroepen moeten minimaal 2 parkeerplaatsen per kantoorruimte of behandelkamer voorzien worden. - Voor een buurtsupermarkt moet er aansluitend aan het gebouw voorzien worden in een parking waarbij het aantal parkings begrepen is tussen volgende vork: minimaal 1 parkeerplaats per 20 m² netto-vloeroppervlakte en maximum 1 per 10 m² netto-vloeroppervlakte. Deze parking sluit zowel ruimtelijk als functioneel aan bij de buurtsupermarkt. - Afwijkingsmogelijkheid op het aantal parkeerplaatsen (auto): op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op het aantal parkeerplaatsen, zoals hierboven bepaald. Bij de motivatie en het ontwerp moet worden aangetoond dat er voorzieningen worden getroffen om in te zetten op een verminderd autogebruik, een verminderde parkeerbehoefte en het stimuleren van verplaatsingen te voet, per fiets. - Aantal parkeerplaatsen fiets - fietsenberging: - Teneinde de modal-split te bevorderen moet de nodige aandacht besteed worden aan o.a. fietsenstallingen teneinde het gebruik van de fiets te stimuleren. - De inrichting van fietsenstalling op bebouwde kavels dient te gebeuren inpandig in het hoofdvolume of in een (gedeelte van) een bijgebouw dat hiertoe volwaardig is ingericht. - Minimaal aantal overdekte fietsenstallingen op het gelijkvloers: - ééngezinswoningen: minimum 2 fietsenstallingen per woning; hiervan

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	kan worden afgeweken in geval van aaneengesloten woningen zonder voortuinstrook en zonder toegangsmogelijkheid tot de achtertuin/fietsenberging vanuit het openbaar domein – meergezinswoningen: 1 per voorziene slaapkamer – kleinhandel: 1 per 100 m² vloeroppervlakte – vrije beroepen: 1 per kantoorruimte / behandelkamer – diensten/kantoren: 1 per 50 m² netto vloeroppervlakte – Als in een gebouw meerdere functies voorkomen, gelden de minimum- en maximaal aantallen ten aanzien van elke functie. Het totaal te voorzien minimum- en maximaal aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen is dan ook gelijk aan de som van de minimum- en maximaal aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen per functie. – Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn. Een aangepaste parkeerplaats voldoet aan volgende normen: – ze bevindt zich zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangsuitgang van de parkeervoorziening – bij dwars- en schuinparkeren bedraagt de breedte van de parkeerplaats minstens 3.50 m en de lengte minstens 6.00 m – het oppervlak van de parking helt niet meer dan 2 % – Als een constructie beschikt over meer dan honderd eigen parkeerplaatsen, moet bovendien per extra schijf van vijftig parkeerplaatsen, telkens één parkeerplaats een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats zijn. – Minimale afmetingen parkeerplaatsen, garages en fietsenstallingen: – Bij dwarsparkeren – Garage (box): 5,3 m x 2,8 m en 2 m hoog – Garage (box) personen met handicap: 5,3 m x 3,5 m en max. 3 m hoog – Overdekte autostaanplaats: 5 m x 2,5 m en max 3 m hoog – Autostaanplaats in open lucht: 5 m x 2,5 m – Autostaanplaats in open lucht voor personen met handicap: 5 m x 3,5 m – Bij langsparkeren : – Overdekte autostaanplaats: 6 m x 2,5 m en max. 3 m hoog

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	– Autostaanplaats in open lucht: 6 m x 2,5 m – Autostaanplaats in open lucht voor personen met handicap: 6m x 3,5 m – Bij schuine parkeerplaatsen: – Overdekte autostaanplaats: 6 m x 2,5 m en max. 3 m hoog – Autostaanplaats in open lucht: 6 m x 2,5 m – Autostaanplaats in open lucht voor personen met handicap: 6m x 3,5 m – Fietsenstalling: de minimale afmeting van een fietsenstalling is 1,75 m x 0,7 m per fiets. Deze fietsenstalling kent geen dubbelgebruik (bv. fietsenstalling/autoparkeerplaats of fietsenstalling/berging).
– In functie van verkeersveiligheid en het voorzien van de benodigde nutsvoorzieningen e.d. is een bepaalde rooilijnbreedte nodig. Indien er tevens parkeervoorzieningen, open grachten en groenvoorzieningen (bv. laanbeplanting, hagen,...) geïntegreerd moeten worden, zal deze breedte nog verhoogd worden. – Elk wegenis ontwerp moet terzake afgetoetst worden met de respectievelijke adviesinstanties. – Volgende minimale rooilijnbreedtes zijn wenselijk bij de aanleg en inrichting van openbare wegen voor autoverkeer: – bij tweerichtingsverkeer: rooilijnbreedte minimum 10 m – bij eenrichtingsverkeer: rooilijnbreedte minimum 9 m. – Gezien de paden ook door fietsers gebruikt worden, is een minimale breedte van 1,5 m wenselijk.	Openbare wegen – De inrichting van de weg moet de gebruiksfunctie weerspiegelen. In het dorpscentrum en in de woonstraten moet de verblijfsfunctie duidelijk zijn. – Nieuw aan te leggen langzaam verkeersverbindingen zijn minimaal 1,5 m breed. – Indien het bestaande wegen en paden betreft, mag de huidige breedte behouden blijven.
	Verkavelingsmodaliteiten – Bij alle nieuw te vormen percelen is de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw op minimum 10 m van de achterste perceelsgrens gelegen en wordt er voldaan aan de 45°-regel. – De zijgrenzen van nieuw te vormen perceelsgrenzen dienen steeds loodrecht op de rooilijn ontworpen te worden, en dit over een diepte van minimaal 20 meter vanaf de rooilijn. – Minimale perceelsbreedte bij nieuw te vormen percelen, gemeten ter hoogte van de voorgevelbouwlijn: – bij gesloten bebouwing: 6 m – bij gekoppelde bebouwing: 9 m – bij vrijstaande bebouwing: 15 m – De keuze voor het bebouwingstype moet zodanig zijn dat de bestaande of vergund geachte bebouwing van de aanpalende percelen en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. Van deze maatvoering kan

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	afgeweken worden in het geval van bestaande gevormde percelen.
	<i>Waterlopen, waterbeheer en waterberging</i>
De volgende waterlopen lopen door het plangebied: – nr. 3 Pompoenstraatloop 4de categorie – nr. 4 Heylandloop 4de categorie – nr. 5 Wittegrachtbeek 4de categorie	– De aanwezige waterlopen zijn niet geklasseerd en sommige delen zijn niet meer zichtbaar. De waterlopen moeten behouden blijven in functie van een goede waterhuishouding en indien nodig verbeterd worden d.m.v. ruiming, verbreding, e.d. . – Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden: – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten; – het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten; – het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast; – het beveiligen van bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen; – het behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten. – Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden. Er moet telkens nagekeken worden of er voorzien kan worden in collectieve hemelwaterinfiltratiesystemen. – De bestaande grachten binnen het plangebied dienen open gehouden te worden. Indien dit omwille van bepaalde inrichtingswerken niet mogelijk is, moeten de grachten zodanig verlegd worden dat de oorspronkelijke waterafvoer verzekerd blijft.
	<i>Gemeenschappelijke scheidingsmuur bij halfopen en gesloten bebouwing</i>
– In functie van de privacy op het private terras, mag de gemeenschappelijke scheidingsmuur doorgetrokken worden tot op 3 m vanuit de woning. De hoogte wordt beperkt om de openheid van de tuinzone te behouden en de schaduw hinder te beperken.	– De gemene scheidingsmuur van halfopen of gesloten bebouwingen mag doorgetrokken worden tot op een diepte van maximaal 3 meter uit de achtergevelbouwlijn met een hoogte van maximaal 2 meter.
	<i>Hellende op -en afritten in de tuinen</i>
	– In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw zijn hellende op- en afritten niet toegelaten. – Bij de toegang tot ondergrondse garages zijn hellingen uitzonderlijk

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	toegestaan, maar dienen deze volwaardig en kwalitatief te worden geïntegreerd.
	<i>Wijziging van het bodemreliëf</i>
	– Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Elke wijziging van het bodemreliëf moet worden aangevraagd en zal door de vergunningverlenende overheid beoordeeld worden.
	<i>Gebouwen en constructies in de tuinen</i>
– De voorgevelbouwlijn ligt niet steeds vast. In dat geval moet uitgegaan worden van de gehanteerde voorgevelbouwlijn. Bv. indien men bij het hoofdgebouw een voorgevelbouwlijn hanteert van 5 m, moet de voorgevel van de carport zich op tenminste 5 m uit deze voorgevel bevinden.	<i>Voortuin</i> – Geen gebouwen of constructies toegelaten met uitzondering van kleine constructies zoals een brievenbus en de toegelaten verhardingen zoals een verharde toerit en/of strikt noodzakelijke verhardingen i.f.v. een carport. – Het aanleggen van (niet) overdekte fietsenstallingen geïntegreerd in het groen in de voortuin is toegelaten bij gesloten bebouwing, gegroepeerde bebouwing en specifieke projectaanvragen. <i>Zijtuin</i> Carports toegelaten, tenzij anders bepaald bij de specifieke voorschriften. Gesloten garages worden niet toegelaten. Plaatsing carport: – Plaatsing van de voorgevel t.o.v. de gehanteerde voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw: op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn. – Plaatsing van de achtergevel: maximaal op de gehanteerde achtergevelbouwlijn van de bouwstrook van het aanpalende hoofdgebouw. – Plaatsing van de zijgevel: hetzij op de perceelsgrens, hetzij op tenminste 3 m van de perceelsgrens. Opmerking: – De oprichting van een carport in de zijtuinstrook kan slechts worden toegestaan indien mogelijk cf. de specifieke voorschriften en als de aanvrager aan de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de carport zal worden opgericht, voor akkoord een ondertekende verklaring vraagt waaruit blijkt dat: – dat hij/zij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat hij/zij akkoord is met de oprichting van de gevraagde carport;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
- Buiten het hoofdgebouw is het mogelijk om een beperkt aantal overdekte constructies te voorzien. - De toegestane omvang van het vrijstaande bijgebouw is afhankelijk van de grootte van de tuinzone, waarin het bijgebouw wordt voorzien. Indien de tuin gelegen is in een overdrukzone zijn de respectievelijke voorschriften van deze overdrukzone van toepassing - 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.	- dat het hem/haar bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke carport op zijn perceel, aan hem/haar of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn. <i>Achtertuint</i> Garages en carports, tuinbergingen, hokken, werkplaatsen toegelaten. Afmetingen: - Kroonlijsthoogte: maximum 3,5 m. - Nokhoogte: maximum 5 m. Plaatsing: - Niet op een hoekperceel: - Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Uitzondering: bij een houten tuinhuisje met een oppervlakte van maximum 12 m² mag de afstand tussen de gevel en de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw beperkt worden tot 5 m. - Overige gevels: hetzij op de perceelsgrens; hetzij op minimum 3 m afstand ervan met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten is vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing op de gemeenschappelijke perceelsgrens. - Op een hoekperceel: - Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Uitzondering: bij een houten tuinhuisje met een oppervlakte van maximum 12 m² mag de afstand tussen de gevel en de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw beperkt worden tot 5 m. - Gevel tegenover de rooilijn: op tenminste 5 m afstand uit de rooilijnen. - Overige gevels: hetzij op de perceelsgrens; hetzij op minimum 3 m afstand ervan met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten is vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing op de gemeenschappelijke

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	perceelsgrens. Bebouwbare oppervlakte achtertuin: – De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 75 m² en bedraagt maximaal 5 % van de perceelsoppervlakte (meest beperkende regel van toepassing), tenzij anders bepaald bij de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften.
	Erfscheidings in de tuinen
	Afsluitingen in esthetisch verantwoorde materialen zijn toegestaan waarbij de vergunningverlenende overheid bepaalt of hieraan voldaan is.
	Reclame en publiciteitsinrichtingen
– De mogelijkheden voor het plaatsen van reclame en publiciteitsinrichtingen worden beperkt in kader van de beeldkwaliteit en een goede integratie in de omgeving.	Algemeen: – Alle reclames dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur worden aangeboden. Plaatsing van reclame- en publiciteitsinrichtingen: – Reclame- en publiciteitsinrichtingen mogen enkel geplaatst worden tegen de voorgevel of in de voortuinstrook. – Het is niet toegelaten reclame- en publiciteitsinrichtingen op het dak te plaatsen. – Plaatsing tegen de voorgevel: – De uitsprong van de reclames uit de voorgevel bedraagt maximum 1 m, zonder dat daarbij de rooilijn wordt overschreden. – Afstand tot elke scheidsmuur: minimum 0,5 m. – De plaatsing van reclames tegen uitsprongen uit het gevelvlak (erkers, balkons, ...) wordt niet toegestaan. – De plaatsing van reclames voor de vensteropeningen op de verdieping(en) wordt niet toegestaan. – Het onderste punt van de reclames, die meer dan 15 cm uitspringen uit het gevelvlak, dient op minimum 2,50 m boven het maaiveld geplaatst te worden. – Het hoogste punt van de reclames dient op maximum 4,5 m boven het maaiveld en niet boven de onderkant van de ramen op de 2de bouwlaag of de onderkant van de kroonlijst geplaatst te worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	– Plaatsing in de bouwrijpe voortuinstrook: – In de bouwrijpe voortuinstrook is de plaatsing van één reclamebord ten behoeve van de publiciteit van de desbetreffende activiteiten toegestaan. De afmetingen, de kleur, de verlichting en de inplanting van het reclamebord dienen in overeenstemming te zijn met het karakter van de omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlenende overheid.
	Borgstelling
	Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van iedere vergunning het betalen van een borgstelling koppelen o.a. voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.
	Archeologisch erfgoed
	De geldende wetgeving over de bescherming van het archeologisch patrimonium is van toepassing.
	Wonen boven handelsruimte
– Om leegstaande verdiepingen boven een handelsruimte te voorkomen of verdiepingen die uitsluitend als opslagruimte worden gebruikt, moet er steeds een afzonderlijk toegang naar de verdiepingen gerealiseerd worden.	– Indien er op het gelijkvloers een niet-woonfunctie aanwezig is (handel, horeca, diensten,...) moet er steeds een afzonderlijke toegang (voordeur, inkomhal, trap) naar de woongelegenheden op de verdiepingen voorzien worden zodat beiden functioneel onafhankelijk van elkaar zijn. – Bij een gelijkvloerse woonlaag (grotendeels of volledig) wordt handel/horeca/diensten niet toegelaten op de verdiepingen.
	Twee typen stedenbouwkundige aanvragen
	Bij de specifieke stedenbouwkundige voorschriften wordt er een onderscheid gemaakt tussen 2 typen van stedenbouwkundige aanvragen.
	Courante aanvraag
– 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. Bijvoorbeeld de stedenbouwkundige aanvraag met betrekking tot het bouwen/verbouwen van een woning in een bestaande straat.	Een courante aanvraag is: – Een stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een project van beperkte schaal en niet als specifieke projectaanvraag in aanmerking komt. Alle hiervoor gestelde algemeen geldende voorschriften zijn hierop van

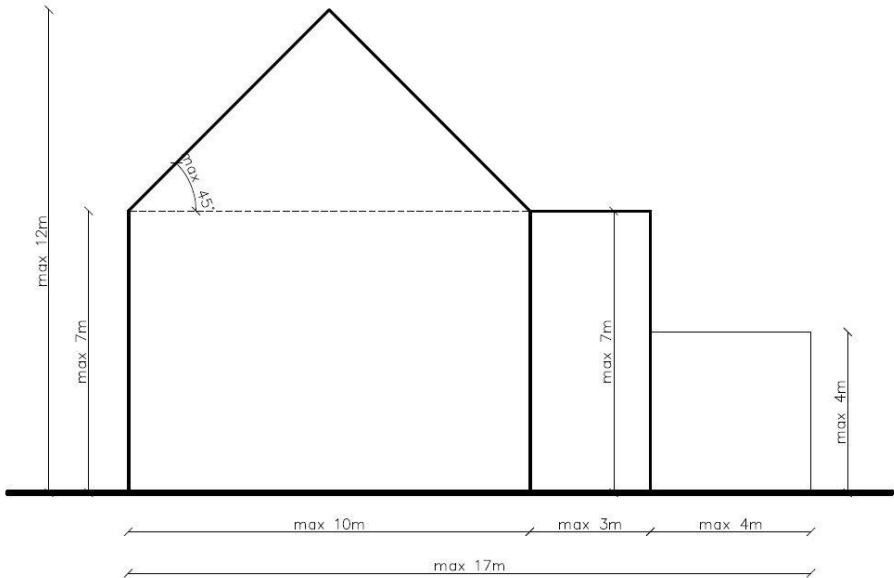
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
	toepassing.
- Bij de specifieke projectaanvragen kan men afwijken van de algemeen geldende voorschriften. Bij projecten gaat men gebouwen vaak niet inplanten of vormgeven zoals bij de courante aanvragen. Een projectaanvraag kan bv. zijn een groepswoningbouwproject met patio's en een collectieve tuin met collectieve tuin- en fietsenberging. Het is in dit geval bv. niet mogelijk of wenselijk om de algemene voorschriften m.b.t. 'verkeersmodaliteiten' en 'gebouwen en constructies in tuinen' te hanteren. - Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bv. niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm, - Projecten waarbij historische waardevolle gebouwen deels of volledig behouden blijven, komen in aanmerking voor een specifieke projectaanvraag. Hierdoor zijn er meer architecturale mogelijkheden met betrekking tot verbouwen en uitbreiden waardoor het behoud van deze gebouwen interessanter wordt. - Grotere projecten moeten beoordeeld worden cf. de 'specifieke projectaanvraag' gezien deze een belangrijke impact hebben op de omgeving. - 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. - Bij specifieke projectaanvragen dienen 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. - 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: - Bebouwingsstructuur: woningdichtheid, bebouwingspatroon, korrelgrootte, typologie, bouwhoogte,	<i>Specifieke projectaanvraag</i> Alle hiervoor gestelde algemene voorschriften gelden als richtlijn. De algemene voorschriften die betrekking hebben op 'verkeersmodaliteiten' en 'gebouwen en constructies in tuinen' zijn niet van toepassing bij de specifieke projectaanvraag. <u>De specifieke projectaanvraag wordt toegepast in onderstaande gevallen:</u> - wanneer minimaal 2 kadastrale percelen worden gebundeld en de oppervlakte van deze nieuwe zone minimaal 1000 m² is en de te bundelen percelen aansluiten op elkaar - bij projecten waarbij historische waardevolle gebouwen deels of volledig behouden blijven - bij bestemmingen anders dan wonen: - bij openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen - socio-culturele voorzieningen - recreatieve voorzieningen - bij projectgebieden met een oppervlakte vanaf 2500 m² of meer Op voorwaarde dat: - de zone één ruimtelijk geheel vormt - de zone qua vormgeving ruimtelijk kwalitatief ontwikkelbaar is - de projectaanvraag zich integreert in de omgeving. Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met een specifieke projectaanvraag, 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: 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:

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften algemene bepalingen
afstanden en inplanting ikv privacy- en schaduwhinder. - Functies in de omgeving: voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, voorzieningen openbaar vervoer. - Openbaar domein: wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc. - Landschappelijke elementen en/of structuren: reliëfkenmerken, bomen, houtkanten, grachten, waterlopen, etc. - Waterhuishouding en bodem. - 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 woonprojecten moet aandacht zijn voor het zoveel mogelijk beperken van autoverkeer binnen het woonproject en het beperken van verhardingen; in functie hiervan kunnen parkeervoorzieningen collectief nabij de toegangswegen voorzien worden.	- Het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied. - Het project moet bijdragen aan het realiseren van een groene omgeving. - Vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde zongeorïënteerde gevel van de aanpalende woning en/of gebouw. - Indien nieuwe openbaar domein wordt voorzien: integratie van functionele publieke groenzone(s) op schaal van het project en in relatie met de verbindingen voor langzaam verkeer. Groenzones moeten natuurlijk en beheersvriendelijk worden ingericht. - Zoveel mogelijk behoud en integratie van bestaande landschappelijke elementen. Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: - Ontsluiting en straatinrichting moet gericht zijn op bestemmingsverkeer in functie van de plaatselijke bewoners/gebruikers. - Voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden in relatie met de omgeving. - Het voorzien van parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en pleinbeeld. - Het integreren van collectieve parkeerzones/autobergplaatsen om autoverkeer binnen het woonproject te beperken; - Het voorzien van voldoende ruime overdekte fietsenstalplaatsen.
- Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de specifieke projectaanvraag, kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor courante aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze courante bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project.	<i>Beoordeling van ingrepen binnen een reeds gerealiseerd project</i> 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. De bepalingen opgenomen m.b.t. 'courante aanvraag' zijn dan niet van toepassing.

3 BIJZONDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

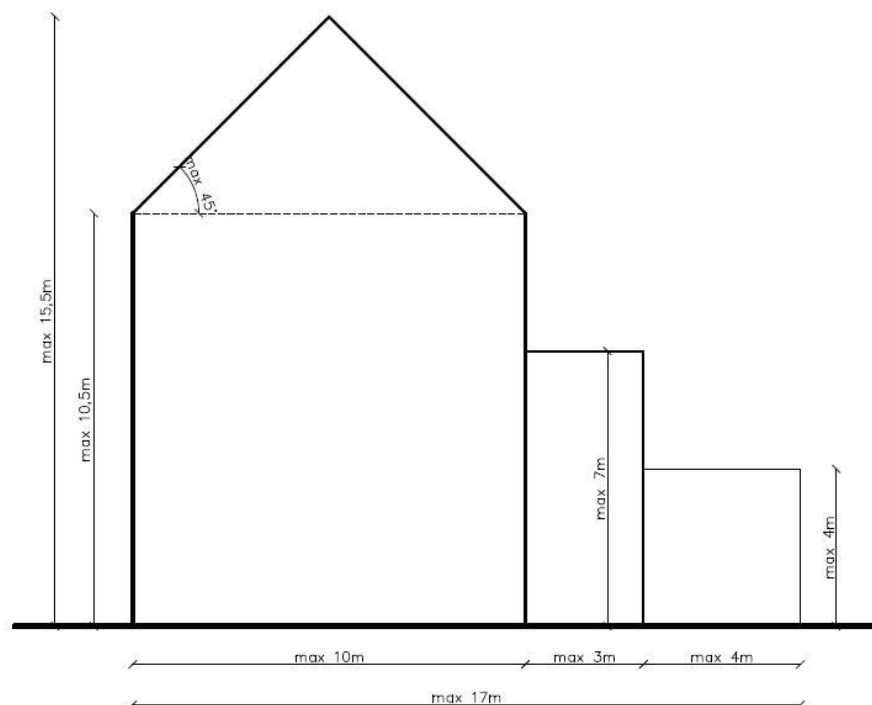
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	Art. 1 ZONE CENTRUM – Dorpshart Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”
Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen.	Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen.
– De bestemming (toegelaten functies en activiteiten) is van toepassing bij de courante aanvraag en bij de specifieke projectaanvraag. – De deelruimte ‘CENTRUM – het dorpshart’ betreft het dorpscentrum met de kerk, het kerkplein, de handels- en horecavoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen e.d... Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie, maar naast het wonen komen ook andere complementaire functies voor. In het dorpscentrum wordt ernaar gestreefd om de centrumvoorzieningen te behouden en te versterken. – Met ‘wonen’ wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages. – In deze deelruimte is het de bedoeling om de hoogste woningdichtheid binnen de kern te bekomen en de sterkste concentratie van handel, horeca en diensten. – 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 kleinschalige kamergebonden logies zoals gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.	Bestemming – De zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die thuishoren in het dorpscentrum. – Eengezinswoningen en meergezinswoningen worden toegelaten. – Activiteiten en voorzieningen moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. – Alle functies die thuishoren in een dorpscentrum, van lokaal belang zijn en verenigbaar zijn met de woonomgeving worden toegelaten: – kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen – lokale ambachtelijke bedrijvigheid, verweefbaar met het omliggende (woon)weefsel – detailhandel op voorwaarde dat tenminste één wooneenheid als hoofdverblijfplaats aanwezig is – restaurant en café – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen – socio-culturele voorzieningen – openbare ruimten – dagrecreatie – verblijfsrecreatie op voorwaarde dat tenminste één wooneenheid als hoofdverblijfplaats aanwezig is
	Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag
	Bouwworm
– In het centrum moet de sterkste woonverdichting worden gerealiseerd en de centrumfuncties worden geconcentreerd. Vrijstaande eengezinswoningen kunnen binnen de andere deelruimten gerealiseerd worden. Bestaande vergunde vrijstaande eengezinswoningen kunnen behouden blijven: zie algemene	– Eengezinswoningen: – gekoppeld

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
voorschriften 'afwijkingsbepalingen'. – Meergezinswoningen worden overal toegelaten. Het aantal appartementen per gebouw wordt beperkt tot 8 om de kleinschaligheid van het dorp te behouden. – Deze situatie kan zich voordoen bij hoekpercelen, restpercelen, aansluiting bij een historisch pand,...	– gesloten – gegroepeerd – Meergezinswoningen - maximum 8 wooneenheden per gebouw: – gekoppeld – gesloten – bij meergezinswoningen met 4 appartementen of meer, moet een mix van verschillende appartementsgroottes en appartementstypes gerealiseerd worden per gebouw, De gemiddelde bruto vloeroppervlakte per woongelegenheden bedraagt min. 80 m² (excl gemeenschappelijke delen). De gelijkvloerse appartementen moeten zoveel mogelijk ontworpen en uitgevoerd worden als aangepaste woningen. – Andere functies dan woningen, al dan niet in combinatie met een woonfunctie: – gekoppeld – gesloten – gegroepeerd – Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld.
	<i>Plaatsing</i>
– In het centrum staan verschillende gebouwen met de voorgevel op de rooilijn. Dit kan zo behouden blijven en nieuwe gebouwen worden dan ook tot op de rooilijn geplaatst mits dit past in het straatbeeld en de verkeersveiligheid niet in het gedrang wordt gebracht. – Teneinde het centrum verder te benadrukken en te versterken wordt de rooilijn als bouwlijn genomen. Niet de volledige voorgevel moet op deze bouwlijn geplaatst worden, een deel kan verder naar achteren springen. – Door het vastleggen van afstandsregels is de schaal van het gebouw in harmonie met de grootte van het perceel, wordt er een voldoende grootte van achtertuin behouden en worden er beperkingen opgelegd m.b.t. hinder privacy, inkijk, schaduwhinder e.d. ten aanzien van de burens. – Op de percelen waar een overdrukzone A van toepassing is, zijn er meer bebouwingsmogelijkheden. Het gelijkvloers mag hier grotendeels bebouwd worden in functie van niet-woonfuncties zoals handel.	– Voorgevel op de rooilijn; een afwijking wordt toegelaten indien het bestaande straatbeeld hiervan afwijkt. – Bij de inplanting van de woning moet men steeds rekening houden met: – een goede inpassing in het straatbeeld – aansluiting bij eventuele bestaande bebouwing – er mag geen bijkomende privacy-, of schaduwhinder veroorzaakt worden ten opzichte van aanpalenden – de verkeersveiligheid (uitrijzichten t.o.v. openbare weg) mag niet in het gedrang worden gebracht – Afstand vrijstaande zijgevels (indien aanwezig) tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m. – Afstand vrijstaande achtergevel tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m m.u.v. de percelen met een overdrukzone A (zie verder).

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
horeca, diensten,... om het dorpscentrum te versterken.	
	<i>Afmetingen: bouwhoogte, bouwdiepte, dak</i>
– Een verdieping wordt enkel toegelaten tot op 13 m uit de voorgevel om de schaal van het bouwvolume te beperken, een goede woonkwaliteit te garanderen (lichten, zichten) alsook de hinder m.b.t. privacy, schaduw,... t.a.v. de bureu. – Gezien de landelijke context en het kleinschalig e en historische karakter van het dorpscentrum mag de bovenste bouwlaag uitsluitend als een dakverdieping met hellend dak worden uitgevoerd – De dakvorm van de dakverdieping wordt vastgelegd, de kroonlijsthoogte niet. Hierdoor kan een gevarieerd maar toch samenhangend straatbeeld bekomen worden. De kleinschalige dorpsstructuur wordt immers gekenmerkt door wisselende kroonlijsthoogtes en hellende daken. Dit karakter moet behouden blijven. – Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouwkader. Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel. De bovenste bouwlaag moet steeds als dakverdieping met hellend dak worden uitgevoerd. – Maximaal bouwprofiel bij 2 bouwlagen + dakverdieping:	Aantal bouwlagen: – Gebouwen gelegen langsheen Wiekevorst-Dorp: minimum 2 bouwlagen met een dakverdieping en maximum 3 bouwlagen met een dakverdieping. – Overige percelen in deze zone: 2 bouwlagen met een dakverdieping. Afmetingen: – Minimale breedte: 6 m. – Gelijkvloerse bouwlaag: – bouwdiepte maximum 17 m uitgezonderd bij de overdrukzones A onder voorwaarden – bouwhoogte gelijkvloers op een diepte van meer dan 13 m: maximum 4 m – Eerste verdieping en tweede verdieping (2^{de} verdieping enkel toegelaten aan Wiekevorst Dorp): – bouwdiepte maximum 13 m – kroonlijsthoogte: maximum 10,50 m bij een tweede verdieping en maximum 7 m bij een eerste verdieping – Dakverdieping: – de bovenste bouwlaag (2^{de} of 3^{de} verdieping) moet als dakverdieping met hellend dak worden gerealiseerd – diepte dakbasis: maximum 10 m – dakvorm: hellend dak met dakhelling van maximum 45° – nokhoogte: maximum 15,5 m indien gewerkt wordt met een tweede verdieping, maximum 12 m indien gewerkt wordt met een eerste verdieping
	

Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Maximaal bouwprofiel bij 3 bouwlagen + dakverdieping:



- Bij gebouwen die op elkaar aansluiten moet rekening worden gehouden met het afwerken van scheidingsmuren, het verzekeren van een correcte waterafvoer, een technisch goed uitgewerkte aansluiting van de gebouwen, een goede isolatie enz. ... Door het toelaten van fluctuerende nokhoogtes, kroonlijsthoogtes en /dakhellingsen moet hier immers op toegezien worden zodat er geen gevels in baksteenmetselwerk in het zicht blijven staan, er geen problemen inzake waterafvoer optreden enz. ... Tevens moeten gebouwen die op elkaar aansluiten een kwalitatief architecturaal/visueel geheel vormen.. Het volledige hoofdvolume moet met een hellend dak worden uitgevoerd maar een overig deel kan met plat dak.

Verordenende specifieke voorschriften

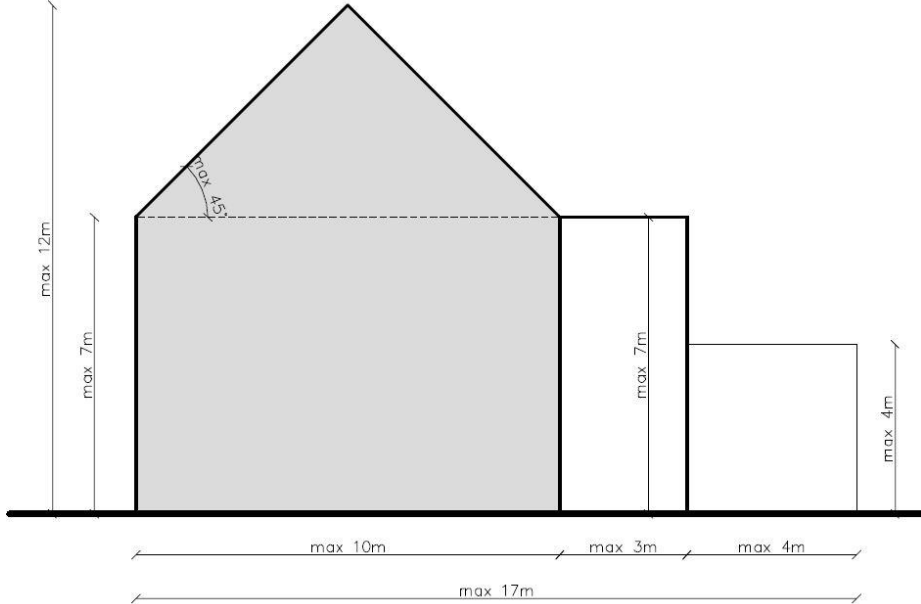
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	<i>Inrichting tuinzone</i>
	– In de deelzone centrum wordt er een onderscheid gemaakt tussen: – percelen of perceelsdelen zonder overdrukzone A – percelen of perceelsdelen met overdrukzone A – Bij de percelen en perceelsdelen waar geen overdrukzone A aanwezig is, zijn de algemene voorschriften met betrekking tot 'gebouwen en constructies in tuinen' van toepassing.
	Art. 1.1 Overdrukzone A – inrichting tuinzone overdrukaanduiding
– De overdrukmarkering A bevindt zich aan Wiekevorst-Dorp. Hier moeten de centrumfuncties (handel, horeca, diensten,...) zoveel mogelijk gestimuleerd en geconcentreerd worden. – De niet-woonfunctie van het hoofdgebouw zoals bv. handels- of horecaruimte kan in de achtertuin uitgebreid worden aansluitend bij het hoofdgebouw. Hierdoor kan bv. het gelijkvloers volledig als winkelruimte ingericht worden. Door deze overdrukzone kan het dorpscentrum als kleinschalige handels- en horecacluster verder versterkt worden. – Een dakterras wordt toegelaten i.f.v. de woonkwaliteit van de woongelegenheden op de verdieping.	– Indien het gelijkvloers van het hoofdgebouw deels of volledig ingericht is als woning, zijn volgende gebouwen toegelaten in de achtertuin: – Bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor bedrijvigheid. – Plaatsing en afmeting van de constructies: zie ook algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'gebouwen en constructies in de tuinen – achtertuin'. De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 75 m² en bedraagt maximaal 5 % van de perceelsoppervlakte (meest beperkende regel van toepassing). – Indien het gelijkvloers van het hoofdgebouw niet deels of volledig is ingericht als woning, zijn volgende gebouwen toegelaten in de achtertuin: – Bebouwing met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw. – Binnen deze zone zijn tevens parkeerplaatsen en garages toegelaten. – Op het plat dak van het gebouw, mag een dakterras worden ingericht met een diepte van maximum 4 m en een afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen van tenminste 2 m. – Plaatsing en afmeting van de constructies binnen de overdrukzone A:

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	– Gevel gericht naar het hoofdgebouw: aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw. – Overige gevels: hetzij op de perceelsgrens; hetzij op minimum 3 m afstand ervan. – Bij hoekpercelen: gevels op tenminste 5 m uit de rooilijn. – Oppervlakte bebouwing: in totaal mag maximum 80% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen de overdrukzone A bebouwd worden (hoofdgebouw + aanbouwen). Bebouwing is enkel mogelijk tot op een diepte van maximum 40 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw. – Kroonlijsthoogte: max. 4 m. – Dakvorm: plat dak.
– In functie van een gevarieerde woonomgeving en het verdichten van het dorpscentrum worden er meergezinswoningen toegelaten. Er moet een gevarieerde woonomgeving gecreëerd worden met een mix aan verschillende groottes en typen van woningen en/of appartementen. – Gezien de ligging in het dorpscentrum, op wandelafstand van de centrumvoorzieningen (handel, horeca, diensten,...) en de bushaltes moet zorgwonen hier gestimuleerd worden. Tenminste de gelijkvloerse appartementen dienen zoveel mogelijk gerealiseerd te worden als aangepaste wooneenheden. – Gezien de ligging binnen het historische dorpscentrum op een beeldbepalende locatie, is de architecturale kwaliteit en de integratie binnen het historisch dorpsweefsel van groot belang. – Er wordt geen bouwprofiel bepaald waardoor er een grote architecturale vrijheid is. In kader van een goede integratie in de omgeving en gezien het kleinschalige dorpskarakter van Wiekevorst, wordt het aantal bouwlagen wel beperkt alsook het aantal appartementen per gebouw. – 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 naar een aanleg van groendaken. Dakoppervlakten die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater, terras, dag- en zonlichttoetreding kunnen best als groendak ingericht worden. – Bij grootschalige woonprojecten moet een publieke groenzone geïntegreerd worden in functie van de woon- en leefkwaliteit binnen het project en het realiseren van een meerwaarde voor de omgeving. Gezien de beperkte oppervlakte van het dorpscentrum, gezien hier de grootste verdichting gerealiseerd moet worden en gezien de nabijheid van grotere publieke ruimten (kerkplein, publieke groenzones) moet de oppervlakte van deze functionele publieke groenzone slechts 5% bedragen.	Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag – Het project wordt steeds beoordeeld op basis van de algemene voorschriften m.b.t. 'specifieke projectaanvragen'. – Bij de specifieke projectaanvraag worden er geen bouwprofielen of afstandsregels bepaald. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de omgeving. – Er worden meer- en eengezinswoningen toegelaten. – Eengezinswoningen: gekoppelde woningen, gesloten of gegroepeerde woningen met maximum 8 woningen per groep. – <u>Meergezinswoningen</u> zijn uitsluitend toegelaten onder volgende voorwaarden: – Er worden maximum 10 wooneenheden per gebouw voorzien; – Bij meergezinswoningen met 4 appartementen of meer, moet een mix van verschillende appartementsgroottes en appartementstypes gerealiseerd worden per gebouw, mits de gemiddelde bruto vloeroppervlakte min. 80 m² per wooneenheid bedraagt (excl gemeenschappelijke delen). De gelijkvloerse appartementen moeten zoveel mogelijk ontworpen en uitgevoerd worden als aangepaste woningen. – De volumetrie van de gebouwen, de schaal, de gevelgeleding en het materiaalgebruik moet zich baseren op het kleinschalige dorpskarakter van het dorpscentrum van Wiekevorst. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de omgeving. – Bouwvorm bij andere functies dan woningen, al dan niet in combinatie met een woonfunctie:

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	– gekoppeld – gesloten – gegroepeerd – Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld. – Project gelegen langsheen Wiekevorst-Dorp: minimum 2 bouwlagen met een dakverdieping of maximum 3 bouwlagen met een dakverdieping. Overige percelen: 2 bouwlagen en een dakverdieping. – Platte daken die zichtbaar zijn vanuit de verdiepingen en die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater of als terras, moeten zoveel mogelijk als groendak worden uitgevoerd. – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd moet tenminste 5% van de oppervlakte van het projectgebied bestemd en ingericht worden als een functionele publieke groenzone. Bestaande landschappelijke elementen moeten hierbij zoveel mogelijk behouden blijven binnen deze publieke groenzone. De groenzone moet natuurlijk en beheersvriendelijk worden ingericht. Verbindingen voor langzaam verkeer met de omliggende wegenis moeten gerealiseerd worden indien dit een meerwaarde vormt. – Het parkeren moet zoveel mogelijk collectief voorzien worden; de collectieve parkeerzones moeten op een kwalitatieve wijze in het woonproject geïntegreerd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	Art. 2 DYNAMISCHE MIDDENZONE Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”
Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)	Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen.
	Bestemming
– De bestemming (toegelaten functies en activiteiten) is van toepassing bij de courante aanvraag en bij de specifieke projectaanvraag. – De deelruimte DYNAMISCHE MIDDENZONE omvat de woonomgeving aansluitend op het centrum. Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie, maar naast het wonen komen ook andere complementaire functies voor. Er wordt naar gestreefd om enerzijds te verdichten en anderzijds ook hier het groene karakter en de verbindingen/doorsteken voor voetgangers en fietsers met het dorpscentrum te behouden. – Met ‘wonen’ wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages. – Activiteiten en voorzieningen kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. – 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 kleinschalige kamergebonden logies zoals gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.	– De zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen. – Eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen worden toegelaten. – Activiteiten en voorzieningen moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. – Alle functies die thuishoren in de dynamische middenzone, van lokaal belang zijn en verenigbaar zijn met de woonomgeving worden toegelaten: – kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen – lokale ambachtelijke bedrijvigheid, verweefbaar met het omliggende (woon)weefsel – detailhandel op voorwaarde dat tenminste één wooneenheid als hoofdverblijfplaats aanwezig is – restaurant en café uitsluitend binnen de overdrukzone B en op voorwaarde dat tenminste één wooneenheid als hoofdverblijfplaats aanwezig is – verblijfsrecreatie op voorwaarde dat tenminste één wooneenheid als hoofdverblijfplaats aanwezig is – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen – socio-culturele voorzieningen – openbare ruimten
	Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag
	Bouwworm
	– Eengezinswoningen: – gekoppelde woningen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
- Deze situatie kan zich voordoen bij hoekpercelen, restpercelen, aansluiting bij een historisch pand,...	- gegroepeerde woningen met maximum 4 woningen per groep - Vrijstaande meergezinswoningen: maximum 4 wooneenheden per gebouw. Bij meergezinswoningen met 4 appartementen, moet een mix van verschillende appartementsgroottes en appartementstypes gerealiseerd worden per gebouw. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte per woongelegheden bedraagt min. 80 m² (excl gemeenschappelijke delen). De gelijkvloerse appartementen moeten zoveel mogelijk ontworpen en uitgevoerd worden als aangepaste woningen. - Andere functies dan woningen, al dan niet in combinatie met een woonfunctie: - gekoppeld - gegroepeerd - vrijstaand - Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld.
- Er wordt geen vaste afstand bepaald uit de rooilijn; wel een kader waarbinnen het gebouw geplaatst moet worden. Dit biedt mogelijkheden om de woning op een optimale wijze in te planten en het perceel goed te benutten. Niet de volledige voorgevel moet op deze bouwlijn geplaatst worden, een deel kan verder naar achteren springen. - Er wordt een minimale voortuindiepte bepaald om het groene straatbeeld te behouden. - Op enkele locaties wijkt de bestaande voortuindiepte/inplanting voorgevel af van deze die hier verordenend worden opgelegd, zoals bijvoorbeeld bij: - Paradijzen: voorgevels op 5 m, 4 m en 11 m uit de rooilijn; - hoek Paradijzen – Pompoenstraat: voorgevels op 11 m en 16 m uit de rooilijn; - Pastoriestraat: voorgevels op 4 m, 5 m of meer t.g.v. schuine inplanting - In deze situaties kan afgeweken worden. - Door het vastleggen van afstandsregels is de schaal van het gebouw in harmonie met de grootte van het perceel, wordt er een voldoende grootte van achtertuin behouden en worden er beperkingen opgelegd m.b.t. hinder privacy, inkijk, schaduwhinder e.d. ten aanzien van de burens.	<i>Plaatsing</i> - Afstand voorgevel tot rooilijn (voorgevelbouwlijn): minimum 5 m en maximum 8 m; een afwijking wordt toegelaten indien het bestaande straatbeeld hiervan afwijkt. Bij de inplanting van de woning moet men steeds rekening houden met: - een goede inpassing in het straatbeeld - aansluiting bij eventuele bestaande bebouwing - er mag geen bijkomende privacy-, of schaduwhinder veroorzaakt worden ten opzichte van aanpalenden - de verkeersveiligheid (uitrijzichten t.o.v. openbare weg) mag niet in het gedrang worden gebracht - Afstand vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m. - Afstand vrijstaande achtergevel tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m.
	<i>Afmetingen: bouwhoogte, bouwdiepte, dak</i>
- Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouwkader.	Bij vrijstaande bebouwing: - bouwdiepte maximum 17 m

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
- Bij gekoppelde en gegroepeerde bebouwing: het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel van 2 bouwlagen + dakverdieping waarbij elke woning/gebouw ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidsmuur met 2 bouwlagen, een kroonlijsthoogte van 7 m, een dakbasis van 10 m en een zadeldak van 45° wordt uitgevoerd over een breedte van tenminste 6 m met uitzondering van reeds bestaande gevormde percelen wat betreft deze bouwbreedte. - Maximaal bouwprofiel gekoppelde/gegroepeerde bebouwing bij 2 bouwlagen + dakverdieping: - verplicht bouwprofiel tot op een afstand van 6m uit gemeenschappelijke scheidsmuur  - Bij gebouwen die op elkaar aansluiten moet rekening worden gehouden met het afwerken van scheidsmuren, het verzekeren van een correcte waterafvoer, een technisch goed uitgewerkte	- kroonlijsthoogte maximum 7 m - nokhoogte maximum 12 m - dakvorm : vrij indien begrepen in het maximale gabarit cf. bovenstaande afmetingen Bij gekoppelde en gegroepeerde bebouwing : - minimale bouwbreedte: 6 m met uitzondering van reeds bestaande gevormde percelen - elke woning/gebouw moet ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidsmuur met twee bouwlagen, een kroonlijsthoogte van 7 m en een zadeldak van 45° worden uitgevoerd over een breedte van tenminste 6 m, loodrecht gemeten vanuit de gemeenschappelijke scheidsmuur, met uitzondering van reeds bestaande gevormde percelen wat betreft deze bouwbreedte. - Gelijkvloerse bouwlaag: - bouwdiepte maximum 17 m uitgezonderd bij de overdrukzone B onder voorwaarden - bouwhoogte gelijkvloers op een diepte van meer dan 13 m: maximum 4 m - Eerste verdieping: - bouwdiepte maximum 13 m - kroonlijsthoogte: verplicht 7 m tot op een afstand van 6 m uit de gemeenschappelijke scheidsmuur, daarbuiten maximum 7 m - Dakverdieping met hellend dak: - diepte dakbasis: verplicht 10 m tot op een afstand van 6 m uit de gemeenschappelijke scheidsmuur, daarbuiten maximum 10 m - dakvorm: ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidsmuur een zadeldak van 45° over een breedte van tenminste 6 m (loodrecht gemeten vanuit de gemeenschappelijke scheidsmuur) – bij de resterende bouwbreedte is de dakvorm vrij binnen het toegelaten bouwprofiel. - nokhoogte: maximum 12 m - Bij de inpassing van het gebouw moet steeds rekening worden gehouden met een technisch correct uitvoerbare aansluiting op aanpalende gebouwen. Tevens moeten zichtbare gevels in gevelmateriaal uitgevoerd worden en niet in ruwbouwmateriaal. Gebouwen die op elkaar aansluiten moeten een kwalitatief architecturaal geheel vormen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
aansluiting van de gebouwen, een goede isolatie enz. ... Tevens moeten gebouwen die op elkaar aansluiten een kwalitatief architecturaal/visueel geheel vormen.	
	<i>Inrichting tuinzone</i>
	– In de deelzone dynamische middenzone wordt er een onderscheid gemaakt tussen: – percelen of perceelsdelen zonder overdrukzone B – percelen of perceelsdelen met overdrukzone B – Tenminste 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook moet groen ingericht worden en mag niet verhard worden. – Bij de percelen en perceelsdelen waar geen overdrukzone B aanwezig is, zijn de algemene voorschriften met betrekking tot 'gebouwen en constructies in tuinen' van toepassing. – Bij de percelen en perceelsdelen waar een overdrukzone B aanwezig is, gelden de volgende voorschriften:
	Art. 2.1: overdrukzone B - inrichting tuinzone overdrukaanduiding
– De overdrukmarkering B is aanwezig bij percelen die landelijker gelegen zijn en een ander karakter hebben (meer open en groen) dan de percelen gelegen in het centrum zelf. In functie van de inpassing in deze omgeving, zijn de mogelijkheden m.b.t. bebouwing in de achtertuin hier beperkter dan in het centrum waar een overdrukzone A van toepassing is. – De niet-woonfunctie van het hoofdgebouw zoals bv. handels- of horecaruimte kan in de achtertuin uitgebreid worden. – Een dakterras wordt toegelaten i.f.v. de woonkwaliteit van de woongelegenheden op de verdieping.	– Indien het gelijkvloers van het hoofdgebouw deels of volledig ingericht is als woning, zijn volgende gebouwen toegelaten in de achtertuin: – Bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor bedrijvigheid. – Plaatsing en afmeting van de constructies: zie ook algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'gebouwen en constructies in de tuinen – achtertuin'. De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 75 m² en bedraagt maximaal 5 % van de perceelsoppervlakte (meest beperkende regel van toepassing). – Indien het gelijkvloers van het hoofdgebouw niet deels of volledig is ingericht als woning, zijn volgende gebouwen toegelaten in de achtertuin: – Bebouwing met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw. – Binnen deze zone zijn tevens parkeerplaatsen en garages toegelaten. – Op het plat dak van het gebouw, mag een dakterras worden ingericht met een diepte van maximum 4 m en een afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen van tenminste 2 m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	– Plaatsing en afmetingen gebouwen en constructies binnen de overdrukzone B: – Gevel gericht naar het hoofdgebouw: aansluitend op achtergevel hoofdgebouw; – Overige gevels: hetzij op de perceelsgrens; hetzij op minimum 3 m afstand ervan. – Bij hoekpercelen: gevels op tenminste 5 m uit de rooilijn. – Oppervlakte bebouwing: in totaal mag maximum 50% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen de overdrukzone B bebouwd worden (hoofdgebouw + aanbouwen). Bebouwing is enkel mogelijk tot op een diepte van maximum 40 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij het perceelsdeel zonder overdrukzone wordt uitsluitend een tuinberging toegelaten met een oppervlakte van maximum 40 m². – Kroonlijsthoogte: max. 4 m. – Dakvorm: plat dak
– In functie van een gevarieerde woonomgeving en gezien de nabijheid van de centrumvoorzieningen op wandelafstand, kunnen meergezinswoningen worden toegelaten. – Er wordt geen bouwprofiel bepaald waardoor er een grote architecturale vrijheid is. In kader van een goede integratie in de omgeving wordt het aantal bouwlagen wel beperkt. – 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 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. – Bij grootschalige woonprojecten moet een publieke groenzone geïntegreerd worden in functie van de woon-en leefkwaliteit binnen het project en het realiseren van een meerwaarde voor de omgeving..	<i>Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</i> – Het project wordt beoordeeld op basis van de algemene voorschriften m.b.t. 'specifieke projectaanvragen'. – Bij de specifieke projectaanvraag worden er geen bouwprofielen of afstandsregels bepaald. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de omgeving. Er worden maximum 2 bouwlagen en een dakverdieping of terugliggende tweede verdieping toegelaten. – Er worden één- en meergezinswoningen toegelaten. – Eengezinswoningen: gekoppelde woningen of gegroepeerde woningen met maximum 6 woningen per groep. – Vrijstaande meergezinswoningen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: – Er worden maximum 6 woongelegenheden per gebouw voorzien; – Bij meergezinswoningen met 4 appartementen of meer moet een mix van verschillende appartementsgroottes en appartementstypes gerealiseerd worden, mits de gemiddelde brutovloeroppervlakte min. 80 m² per woongelegenheid bedraagt (excl. gemeenschappelijke delen). – Bouwvorm bij andere functies dan woningen, al dan niet in combinatie met een woonfunctie: – gekoppeld

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	– gegroepeerd met maximum 6 woningen per groep – vrijstaand – Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld. – De volumetrie van de gebouwen, de schaal, de gevelgeleding en het materiaalgebruik moeten zich baseren op het kleinschalige karakter van deze omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de omgeving. – Platte daken die zichtbaar zijn vanuit de verdiepingen en die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater of als terras, moeten zoveel mogelijk als groendak worden uitgevoerd. – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd moet tenminste 5% van de oppervlakte van het projectgebied bestemd en ingericht worden als een functionele publieke groenzone. Bestaande landschappelijke elementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven binnen deze publieke groenzone. De groenzone moet natuurlijk en beheersvriendelijk worden ingericht. Verbindingen voor langzaam verkeer met de omliggende wegenis moeten gerealiseerd worden indien dit een meerwaarde vormt. – Het parkeren moet zoveel mogelijk collectief voorzien worden; de collectieve parkeerzones moeten op een kwalitatieve wijze in het woonproject geïntegreerd worden.

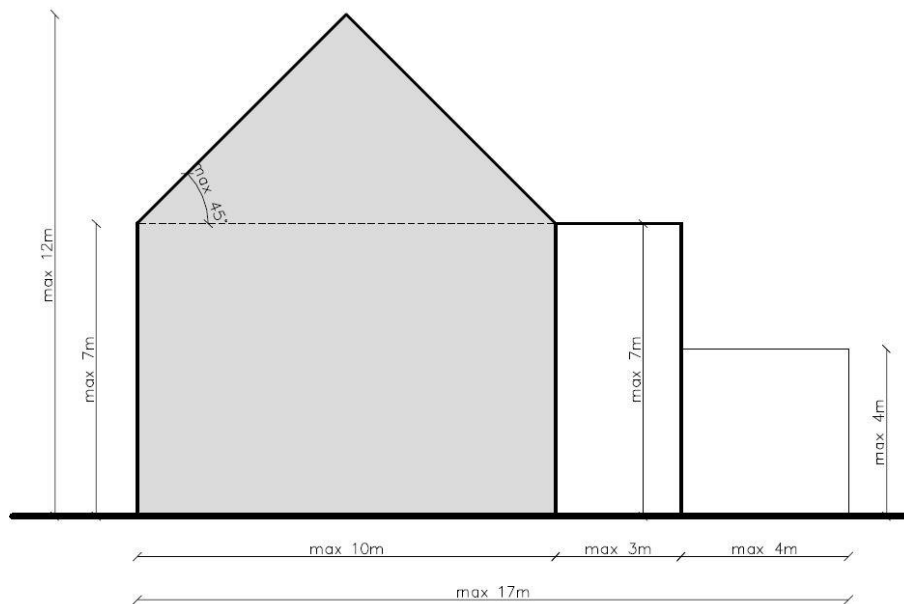
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	Art. 3 RANDZONE Categorie van gebiedsaanduiding “wonen”
– Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen.	Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen.
	Bestemming
– De bestemming (toegelaten functies en activiteiten) is van toepassing bij de courante aanvraag en bij de specifieke projectaanvraag. – De deelruimte RANDZONE omvat de woonomgevingen aan de rand van de kern waar voornamelijk eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing voorkomen. Wonen vormt hier duidelijk de hoofdfunctie, maar naast het wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor zoals hobbylandbouw, agrarische bedrijvigheid en vrije beroepen. In deze deelruimte wordt ernaar gestreefd om het groene, landelijke en rustige karakter en de doorzichten naar het open agrarische gebied te behouden. – Met ‘wonen’ wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages. – In deze deelruimte, die verder gelegen is van de centrumvoorzieningen, is het de bedoeling om een lagere woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden er geen meergezinswoningen toegestaan. – Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het belangrijk 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 kleinschalige kamergebonden logies zoals gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.	– De zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen. – Enkel eengezinswoningen worden toegelaten, zowel bij courante als specifieke projectaanvragen met uitzondering van de eventuele projectaanvraag die rechtstreeks paalt aan de deelruimte parkzone – Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning als hoofdfunctie: – vrije beroepen – hobbylandbouw – agrarische bedrijven – kleinschalige kamergebonden logies (gastenkamers) – Volgende activiteiten zijn autonoom zonder woonfunctie toegestaan: – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen – socio-culturele voorzieningen – recreatieve voorzieningen – openbare ruimten – lokale ambachtelijke bedrijvigheid, verweefbaar met het omliggende (woon)weefsel – bij percelen grenzend aan het agrarische gebied (cf. gewestplan): agrarische bedrijven – Activiteiten en voorzieningen die aan wonen verwant zijn moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. – Bij agrarische bedrijven is een handelsruimte toegelaten voor wat betreft hoeveproducten gelinkt aan het bedrijf op voorwaarde dat de winkeloppervlakte beperkt blijft tot maximum 100 m².

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	<i>Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</i>
	<i>Bouwworm</i>
- In de deelruimte RANDZONE komen in hoofdzaak vrijstaande eengezinswoningen voor. Gekoppelde eengezinswoningen of halfopen bebouwing is ook aanwezig bij enkele percelen. - Deze situatie kan zich voordoen bij hoekpercelen, restpercelen, aansluiting bij een historisch pand,...	- Eengezinswoningen: - vrijstaand - gekoppeld - Andere functies dan woningen, al dan niet in combinatie met een woonfunctie: - vrijstaand - gekoppeld - Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld.
- Er wordt geen vaste afstand bepaald uit de rooilijn; wel een kader waarbinnen het gebouw geplaatst moet worden. Dit biedt mogelijkheden om de woning op een optimale wijze in te planten en het perceel goed te benutten. Niet de volledige voorgevel moet op deze bouwlijn geplaatst worden, een deel kan verder naar achteren springen. - In de landelijke and van Wiekevorst zijn bij open bebouwing verschillende dieptes van voortuinen aanwezig. Een minimale diepte van 6 m wordt bepaald om het groene en landelijke straatbeeld hier te behouden. - Door het vastleggen van afstandsregels is de schaal van het gebouw in harmonie met de grootte van het perceel, wordt een voldoende grootte van achtertuin behouden en worden er beperkingen opgelegd m.b.t. hinder privacy, inkijk, schaduwhinder e.d. ten aanzien van de burens.	<i>Plaatsing</i> - Afstand voorgevel tot rooilijn (= voorgevelbouwlijn): minimum 6 m en maximum 10 m; een afwijking wordt toegelaten indien het bestaande straatbeeld hiervan afwijkt. Bij de inplanting van de woning moet men steeds rekening houden met: - een goede inpassing in het straatbeeld - er mag geen bijkomende privacy-, of schaduwhinder veroorzaakt worden ten opzichte van aanpalenden - de verkeersveiligheid (uitrijzichten t.o.v. openbare weg) mag niet in het gedrang worden gebracht - aansluiting bij eventuele bestaande bebouwing - Afstand vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m. - Afstand vrijstaande achtergevel tot achterste perceelsgrens: minimum 10 m.
	<i>Afmetingen: bouwhoogte, bouwdiepte, dak</i>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Bij een vrijstaande woning laten de voorschriften verschillende mogelijke bouwvolumes toe. Zo kan bv. de nok worden voorzien evenwijdig met de voorgevellijn of er loodrecht op. Hierdoor kan men kiezen hoe de woning en het hellend dak (met bv. zonnepanelen) georiënteerd wordt, waardoor ook percelen met een minder gunstige oriëntatie goed ingericht kunnen worden.
- Bij gekoppelde bebouwing: beide woningen moeten een architecturaal geheel vormen.
- Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouw kader. Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel. Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouw kader. Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel van 2 bouwlagen + dakverdieping waarbij elke woning/gebouw ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur met 2 bouwlagen en een zadeldak van 45° wordt uitgevoerd over een breedte van tenminste 6 m met uitzondering van reeds bestaande gevormde percelen wat betreft deze bouwbreedte.
- Bij gebouwen die op elkaar aansluiten moet rekening worden gehouden met het afwerken van scheidingsmuren, het verzekeren van een correcte waterafvoer, een technisch goed uitgewerkte aansluiting van de gebouwen, een goede isolatie enz. Tevens moeten gebouwen die op elkaar aansluiten een kwalitatief architecturaal/visueel geheel vormen.
- Maximum bouwprofiel gekoppelde bebouwing: 2 bouwlagen + dakverdieping:

verplicht bouwprofiel tot op een afstand van 6m uit gemeenschappelijke scheidingsmuur



Verordenende specifieke voorschriften

Bij vrijstaande bebouwing:

- bouwdiepte maximum 17 m
- kroonlijsthoogte maximum 7 m
- nokhoogte maximum 12 m
- dakvorm: vrij indien begrepen in het maximale gabarit

Bij gekoppelde bebouwing:

- minimale bouwbreedte: 6 m met uitzondering van reeds bestaande gevormde percelen
- elke woning/gebouw moet ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur met twee bouwlagen, een kroonlijsthoogte van 7 m en een zadeldak van 45° worden uitgevoerd over een breedte van tenminste 6 m, loodrecht gemeten vanuit de gemeenschappelijke scheidingsmuur, met uitzondering van reeds bestaande gevormde percelen wat betreft deze bouwbreedte.
- Gelijkvloerse bouwlaag:
 - bouwdiepte maximum 17 m
 - bouwhoogte gelijkvloers op een diepte van meer dan 13 m: maximum 4 m
- Eerste verdieping:
 - bouwdiepte maximum 13 m
 - kroonlijsthoogte: verplicht 7 m tot op een afstand van 6 m uit de gemeenschappelijke scheidingsmuur, daarbuiten maximum 7 m
- Dakverdieping met hellend dak:
 - diepte dakbasis: verplicht 10 m tot op een afstand van 6 m uit de gemeenschappelijke scheidingsmuur, daarbuiten maximum 10 m
 - dakvorm: ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur een zadeldak van 45° over een breedte van tenminste 6 m (loodrecht gemeten vanuit de gemeenschappelijke scheidingsmuur) – bij de resterende bouwbreedte is de dakvorm vrij binnen het toegelaten bouwprofiel.
 - nokhoogte: maximum 12 m

Bij de inpassing van het gebouw moet steeds rekening worden gehouden met een technisch correct uitvoerbare aansluiting op aanpalende gebouwen. Tevens moeten zichtbare gevels in gevelmateriaal uitgevoerd worden en niet in ruwbouwmateriaal. Gebouwen die op elkaar aansluiten moeten een kwalitatief architecturaal geheel vormen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
- In deze deelzone moet het landelijke en groene karakter sterk aanwezig zijn. De groeninrichting van de voortuinen bepalen mee het straatbeeld.	<i>Inrichting tuinzone</i> - Zie algemene voorschriften m.b.t. bebouwing, constructies en erfscheidingen in tuinen. - Bij vrijstaande bebouwing wordt er een carport toegelaten in slechts 1 zijtuinstrook. - Tenminste 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook moet groen ingericht worden en mag niet verhard worden.
- Bij grootschalige woonprojecten moet een publieke groenzone geïntegreerd worden in functie van de woon-en leefkwaliteit binnen het project. - 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 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. - Omwille van het rechtstreeks aansluiten op een parkzone, verdraagt deze omgeving een hogere dichtheid en een typologie van vrijstaande meergezinswoningen (parkappartementen). Dit parkwonen voorziet een overgang tussen wonen en park. Het park zet zich voort tussen de gebouwen tot aan de straat.	<i>Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</i> Het project wordt beoordeeld op basis van de algemene voorschriften m.b.t. 'specifieke projectaanvragen'. Bij de specifieke projectaanvraag worden er geen bouwprofielen of afstandsregels bepaald. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de omgeving. De volgende voorschriften zijn van toepassing maar niet bij de overdrukzone C (art. 3.1). - Er worden maximum 2 bouwlagen en een dakverdieping toegelaten. - Toegelaten woningvormen/bouwwormen: - Eengezinswoningen: gekoppelde woningen of gegroepeerde woningen met maximum 6 woningen per groep. - Vrijstaande meergezinswoningen zijn uitsluitend toegelaten binnen het projectgebied dat rechtstreeks grenst aan de deelruimte 'parkzone' en op voorwaarde dat er maximum 8 woonegelegenheden per gebouw voorzien worden. De volumetrie van de gebouwen, de schaal, de gevelgeleding en het materiaalgebruik moeten zich baseren op het kleinschalige karakter van deze omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de omgeving. Bij meergezinswoningen met 4 appartementen of meer, moet een mix van verschillende appartementsgroottes en appartementstypes gerealiseerd worden per gebouw. De gemiddelde bruto vloeroppervlakte per woonelegenheden bedraagt min. 80 m² (excl gemeenschappelijke delen). - Bouwvorm bij andere functies dan woningen, al dan niet in combinatie met een woonfunctie: - vrijstaand - gekoppeld

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	– Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld. – Platte daken die zichtbaar zijn vanuit de verdiepingen en die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater of als terras, moeten zoveel mogelijk als groendak worden uitgevoerd. – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd moet tenminste 10% van de oppervlakte van het projectgebied bestemd en ingericht worden als een functionele publieke groenzone. Bestaande landschappelijke elementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven binnen deze publieke groenzone. De groenzone moet natuurlijk en beheersvriendelijk worden ingericht. Verbindingen voor langzaam verkeer met de omliggende wegenis moeten gerealiseerd worden indien dit een meerwaarde vormt. Het parkeren moet zoveel mogelijk collectief voorzien worden; de collectieve parkeerzones moeten op een kwalitatieve wijze in het woonproject geïntegreerd worden.
	Art. 3.1 Overdrukzone C: groepswoningbouw binnen agrarisch karakter – inrichtingsvoorschriften overdrukaanduiding
In deze zone kan er niet met een courante aanvraag gewerkt worden, maar moet een totaalinrichting voor deze zone voorgesteld worden via de specifieke projectaanvraag.	<i>Bij de overdrukzone C is de specifieke projectaanvraag van toepassing.</i>
	<i>Bouwworm woningen</i>
In deze zone zijn uitsluitend woningen mogelijk.	– Gekoppelde eengezinswoningen. – Gegroepeerde eengezinswoningen met maximum 8 grondgebonden woningen per groep. – Een gemotiveerde afwijking van bovenstaande toegelaten bouwvormen kan worden toegelaten indien omwille van de bestaande perceelsconfiguratie en/of bouwconfiguratie en/of onmiddellijke omgeving, een bepaalde bouwvorm niet mogelijk is of in functie van een betere kwalitatieve inpassing in de omgeving of het straatbeeld.
	<i>Plaatsing woningen</i>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	– De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de landelijke omgeving.
– De overdrukzone C betreft een groot onbebouwd binnengebied aan de rand van de kern, aansluitend bij het agrarisch gebied. Vandaag is het gebied deels in gebruik als tuinzone, deels in agrarisch gebruik (bv. weide), deels bebost,.... In het gebied zijn verschillende landschapselementen aanwezig zoals paden, bomenrijen, bomengroepen, houtkanten, grachten,... Het groene en open karakter van dit gebied moet behouden blijven. Door bebouwing en verharding te clusteren wordt de ruimte minder versnipperd, kan wegenis en autoverkeer beperkt worden, kunnen bestaande landschapselementen behouden blijven.	<i>Afmetingen en daken: bezetting, bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm</i> – De overdrukzone C mag voor maximum 50% bebouwd en verhard worden. De overige 50% krijgt een open ruimte karakter (agrarisch parkkarakter) waarbij bestaande landschapselementen zoveel mogelijk behouden blijven. – Maximum 2 bouwlagen + een dakverdieping. Maximum kroonlijsthoogte = 7 m, maximum nokhoogte = 12 m. – De volumetrie, de schaal, de gevelgeleding en het materiaalgebruik bij de gebouwen, moeten gebaseerd zijn op het agrarische open ruimte karakter dat binnen deze overdrukzone wordt beoogd. De vergunningverlenende overheid bepaalt of het project zich integreert in de landelijke omgeving. – Platte daken die zichtbaar zijn vanuit de verdiepingen en die niet gebruikt worden voor het hergebruik van hemelwater of als terras, moeten zoveel mogelijk als groen dak worden uitgevoerd. – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd, moet tenminste 10% van de oppervlakte van het projectgebied bestemd en ingericht worden als een functionele publieke groenzone. Bestaande landschappelijke elementen binnen deze publieke groenzone moeten zoveel mogelijk behouden blijven. De publieke groenzone moet natuurlijk en beheersvriendelijk worden ingericht. Verbindingen voor langzaam verkeer met de omliggende wegenis moeten gerealiseerd worden indien dit een meerwaarde vormt. Het parkeren moet zoveel mogelijk collectief voorzien worden. De collectieve parkeerzones moeten op een kwalitatieve wijze binnen het project geïntegreerd worden.
	<i>Inrichting tuinzone</i>
	– Erfscheidingen mogen uitsluitend uitgevoerd worden in hagen of beplanting, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting. – Tuinbergingen bij de woningen moeten gegroepeerd of collectief voorzien worden of geïntegreerd worden binnen het volume van de woningen. – Verhardingen in private tuinen moeten tot een minimum beperkt worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	Art. 3.2 Ontsluiting binnengebied Heeredreef – Wiekevorstse Goorweg overdrukaanduiding
	<i>Bestemming:</i>
	– Ontsluitingsweg voor het binnengebied Heeredreef – Wiekevorstse Goorweg (overdrukzone C).
	<i>Inrichting</i>
	– De inrichting van de weg moet de gebruiksfunctie weerspiegelen.
Art. 4 PARKZONE Categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”	
Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)	Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)
	<i>Bestemming</i>
– Het openbaar park is van oudsher als bedevaartsoord gekend. De aanwezige religieuze symbolen zoals kapellen, Christus aan het kruis, kuisweg, Heilig Hartbeeld enz ... moeten bewaard en onderhouden worden.	– Openbaar park toegankelijk voor het publiek.
	<i>Inrichtingsvoorschriften</i>
	– Deze zone wordt als openbare groene ruimte ingericht. – Ten behoeve van gemeenschapsvoorzieningen die in verband staan met de bestemming van de plaats (straatmeubilair, ...) zijn lage bovengrondse constructies toegelaten op maximaal 0,20 % van de zoneoppervlakte – De aanwezige religieuze symbolen moeten bewaard en onderhouden worden. – De aanleg van wandelpaden in het domein is toegelaten waarbij deze panden ondergeschikt blijven aan de openbare groene ruimte.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	Art. 5 ZONE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN Categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschapsvoorzieningen”
Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)	Lees onderstaande bepalingen samen met terminologie en algemene bepalingen (Art 0)
	Bestemming
	– Schoolgebouwen met bijgebouwen, speel- en bewegingsruimte eigen aan een scholencomplex
	Inrichtingsvoorschriften
	– Gevels van gebouwen gericht naar het openbaar domein worden als voorgevels uitgewerkt – Inplanting: op minimum 6 m uit de rooilijn. – De gebouwen en constructies worden tevens op een afstand van de perceelsgrenzen en rooilijnen geplaatst die minimum gelijk is aan de bouwhoogte van het gebouw of de constructie – Maximaal 35 % van de zone-oppervlakte mag bebouwd worden of voorzien van constructies – Maximale kroonlijsthoogte: 9 m – Maximale nokhoogte: 14 m – Dakvorm: vrij – Verhardingen: Max 25 % van de site mag aangelegd/verhard worden voor parkeerplaatsen, fietsstallingen en speelplaatsen. Bijkomend mogen alleen toegangen tot de gebouwen en het terrein alsook een eventuele brandweg (na advies van de brandweer) aangelegd worden. De rest van het terrein wordt groen ingericht waarbij er tevens t.a.v. de aanpalende bebouwing een groenscherm van minimum 3 m breedte wordt voorzien – Er mag geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden tussen de Graanweg en Paradijzen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	Art. 6 Verbindingen langzaam verkeer Overdrukaanduiding
– Wiekevorst wordt gekenmerkt door een netwerk van langzaam verkeersverbindingen die het makkelijk maken voor fietser en voetganger om zich doorheen het dorp te verplaatsen zonder zich op de centrale verkeersassen te moeten begeven. – De aangeduide verbinding kan samenvallen met een bestaande wegeenis voor gemotoriseerd verkeer. Deze functie en bijhorende inrichting kan behouden blijven.	Bestemming – Fiets- en voetgangersverkeer.
	Inrichting – Een beperkte afwijking van de ligging van de verbinding zoals weergegeven op het grafisch plan is mogelijk indien deze afwijking gemotiveerd wordt, de doelstelling van de verbinding behouden blijft en de verplaatsing tot doel heeft de ruimtelijke situatie te verbeteren. – Nieuw aan te leggen langzaam verkeersverbindingen zijn minimaal 1,5 m breed. – Indien het bestaande wegen en paden betreft en de bestaande breedte is ruimer dan 1,5 m, dan moet de huidige breedte behouden blijven.
	Art. 7 Landschappelijke dreef Overdrukaanduiding
– De Kapellekensdreef is zeer karakteristiek en leidt naar het parkgebied Klein Scherpenheuvel.	Bestemming – Weg.
	Inrichting – Openbare weg met laanbeplanting aan tenminste één zijde van de weg. – Indien een publieke groenzone grenst aan de openbare weg, mag de laanbeplanting hier onderbroken worden. – Indien er nog geen laanbeplanting aanwezig is, moet deze gerealiseerd

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende specifieke voorschriften
	worden bij aanleg of heraanleg van de wegenis.

4 BIJLAGE: lijst verkavelingen waarvan de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven

nummer	arohmnr	dt_status	ligging	status	resultaat	onderwerp	geldig
1962/03/W	140/001	2007-05-29	Herenthoutseweg Itegemseweg	- Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1962/08/W	140/003	2007-05-29	Herenthoutseweg Wiekevorst-Dorp	- Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1962/11/W	140/004(2)	1985-05-08	Herenthoutseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1963/02/W 1	140/006(1) BPA 24	1968-05-13	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1963/02/W 2	BPA 24	1998-06-16	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1963/02/W 4	BPA 24	2000-03-21	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1963/03/W	140/007 BPA 24	1963-05-31	Zuidstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1963/03/W 1	140/007	2002-10-01	Advokatestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1963/03/W 2		2014-07-08	Advokatestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	wijzigen bouwstrook en materialen voor bijgebouwen op lot 4	ja
1963/06/W	140/010 BPA 24	2003-10-02	Advokatestraat	Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1965/02/W	140/017+ BPA 24	1965-04-14	Kapellekensdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1965/02/W 2	140/017+ BPA 24	2006-02-21	Kapellekensdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1965/04/W	140/019	1973-03-19	Kruisstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1966/01/W	140/026(1)	1989-01-25	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1966/03/W	140/028(1)	1976-09-22	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1966/04/W	140/029 BPA 24	2004-06-10	Pastoriestraat	Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1966/06/W	140/032 + BPA 24	2007-04-24	Leemstraat	Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1966/11/W	140/040 BPA 24	1980-12-16	Kapellekensdreef Hoogbraak - Kruisstraat	- Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1967/13/W	140/052 BPA 24	1967-12-08	Zuidstraat - Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1967/13/W 1	140/052	1998-10-27	Zuidstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1967/13/W 2		2017-06-27	Zuidstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	SAMENVOEGEN LOTEN 11 + 12	ja
1967/15/W	140/053 + BPA 24	1967-12-08	Hoogbraak	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1967/15/W 1	140/053 + BPA 24	1993-04-27	Hoogbraak	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1967/18/W	140/056(1) BPA 24	1969-05-02	Wiekevorst-Dorp	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja

nummer	arohmnr	dt_status	ligging	status	resultaat	onderwerp	geldig
1967/19/W	140/057(1) BPA 24	1979-07-24	Kruisstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1968/05/W 1	140/062 BPA 24	1977-05-17	Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1968/05/W 2	140/062 BPA 24	1996-05-21	Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1968/05/W 3	140/062 BPA 24	1996-09-03	Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1968/06/W	140/061 BPA 24	1977-05-31	Plaggenstraat - Advokatestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1969/04/W	140/067	1969-07-11	Belstraat - Wiekevorst-Dorp	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1969/08/W	140/070 BPA 24	1978-12-12	Zuidstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1971/01/W 2	140/074(2) BPA 24	1973-09-11	Pompoenstraat - Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1971/01/W 3	140/074(3) BPA 24	1976-11-16	Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1972/03/W	140/077 BPA 24	1972-04-11	Kruisstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1972/05/W	140/078	1973-02-26	Wiekevorst-Dorp - Sint-Jozefstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1973/03/W	140/084	1973-08-03	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1973/04/W	140/085 BPA 24	1974-09-06	Handboogstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1974/06/W	140/091 BPA 24	1974-11-18	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1975/02/W	140/094 BPA 24	1975-03-24	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1975/03/W	140/095 BPA 24	1975-09-15	Pastoriestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1976/04/W	140/102	1976-09-22	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1976/05/W		2014-03-18	Heeredreef	Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1976/06/W	140/104	1977-02-15	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1976/08/W	BPA 24	1976-11-16	Zuidstraat - Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1977/56	042/450 + deels BPA 24	1977-11-22	Kruisstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1978/29	042/489 BPA 24	2008-11-18	Gildestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1978/35	BPA 24	1978-06-06	Handboogstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1980/09	042/582 bpa 24 deel	1980-07-15	Kruisstraat - Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1980/26	BPA 24 DORP-ZUID	1980-07-15	Wiekevorst-Dorp - Sint-Jozefstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja

nummer	arohmnr	dt_status	ligging	status	resultaat	onderwerp	geldig
1980/33	BPA 24 DORP-ZUID	1980-09-09	Advokatestraat - Zuidstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1980/34	BPA 24 DORP-ZUID	1980-09-09	Zuidstraat - Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1980/38	BPA 24 DORP-ZUID	1981-08-11	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1980/38	BPA 24 DORP-ZUID	2001-03-20	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1980/43		1980-11-25	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1981/20	BPA 24 DORP-ZUID	1981-10-13	Leemstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1982/20	BPA 24 DORP-ZUID	1982-12-07	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1983/07	BPA 24 DORP-ZUID	1983-05-04	Zuidstraat - Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1983/25	BPA 24 DORP-ZUID	1983-08-31	Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1985/15 1	BPA 24 DORP-ZUID	1985-08-27	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1985/15 3	BPA 24 DORP-ZUID	2013-07-09	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	samenvoegen loten 1 t/m 5 tot 3 kavels voor open bebouwing	ja
1985/29	042/728	1986-02-19	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1986/29	042/766 BPA 24	1987-05-20	Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1986/29 1	042/766 BPA 24	1996-10-08	Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1986/32	BPA 24 DORP-ZUID	1987-03-04	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1987/02	BPA 24	1987-02-18	Kruisstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1987/19 1	042/779 BPA 24	1987-08-12	Lage Dreef - Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1987/19 2		2010-04-20	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1987/46	042/802	2007-07-03	Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1988/08	042/812 BPA 24	1988-02-03	Lage Dreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1988/20	BPA 24 DORP-ZUID	1988-06-28	Hoogbraak	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1989/18	BPA 24 DORP-ZUID	1989-12-06	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1989/35	BPA 24 DORP-ZUID	1990-10-03	Pastoriestraat - Louis Van Bauwelstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja

nummer	arohmnr	dt_status	ligging	status	resultaat	onderwerp	geldig
1989/35 1	BPA 24 DORP-ZUID	1994-08-23	Louis Van Bauwelstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1989/35 2	BPA 24 DORP-ZUID	2005-10-11	Louis Van Bauwelstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1990/20	042/905 BPA 24	1990-11-07	Advokatestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1991/01	BPA 24	1992-05-26	Paradijzen	Beslist in eerste aanleg	Vergund		ja
1992/15	042/965	1992-12-01	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1993/36		2008-09-23	Pompoenstraat	Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1995/25	BPA 24 DORP-ZUID	1996-04-11	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1995/30	BPA 24 DORP-ZUID	1996-01-16	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1997/18	BPA - DORP ZUID	1997-08-26	Kapellekesdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1997/18 1	BPA - DORP ZUID	2013-02-05	Kapellekesdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	afsplitsen van een strookje grond van lot 2	ja
1997/38	BPA 24 DORP-ZUID	2007-10-30	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Wijziging vergunde verkaveling	ja
1997/38 1	BPA 24 DORP-ZUID	2015-06-02	Pompoenstraat	Deels vervallen, deels niet vervallen	Gedeeltelijk vergund	Nieuwe verkaveling	ja
1999/08		2008-03-25	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2000/22	BPA 24 DORP-ZUID	2001-09-27	Zuidstraat	Beslist in beroep	De vergunning werd verleend	Nieuwe verkaveling	ja
2000/23	BPA 24 DORP-ZUID	2001-09-27	Zuidstraat	Beslist in beroep	De vergunning werd verleend	Nieuwe verkaveling	ja
2000/36	BPA 24 DORP-ZUID	2001-07-03	Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2004/05		2005-04-19	Wiekevorstse-Goorweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2005/27		2006-07-10	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2007/13		2007-09-11	Heeredreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2008/04		2008-07-01	Itegemseweg	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2008/28		2009-09-22	Handboogstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2009/05		2009-10-13	Kapellekesdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	Nieuwe verkaveling	ja
2010/35		2010-08-26	Wiekevorst-Dorp	Beslist in eerste aanleg	Vergund	verkavelen van het gebied voor 3 nieuwbouw rijwoningen	ja
2012/15		2012-07-17	Wiekevorst-Dorp	Beslist in eerste aanleg	Vergund	verkavelen in 1 lot voor een halfopen eengezinswoning	ja

nummer	arohmnr	dt_status	ligging	status	resultaat	onderwerp	geldig
2012/21		2012-09-11	Kapellekesdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	1 lot vrijstaande ééngezinswoning	ja
2012/23		2012-09-25	Hoogbraak	Beslist in eerste aanleg	Vergund	1 lot vrijstaande ééngezinswoning	ja
2012/25		2012-10-30	Paradijzen	Beslist in eerste aanleg	Vergund	2 kavels HO en 1 kavel open	ja
2012/25 1		2013-08-13	Paradijzen	Beslist in eerste aanleg	Vergund	lot 1 opsplitsen in 2 loten HOB + groenvoorziening alle loten	ja
2012/41		2013-02-26	Louis Van Bauwelstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	verkavelen in 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen	ja
2012/43		2013-03-12	Kapellekesdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	verkavelen in 2 loten voor halfopen eengezinswoningen	ja
2014/15		2014-08-26	Pompoenstraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	verkavelen in 1 lot voor een halfopen eengezinswoning	ja
2014/16		2014-09-09	Kapellekesdreef	Beslist in eerste aanleg	Vergund	verkavelen in 2 loten voor halfopen eengezinswoningen	ja
2014/36		2015-06-02	'De Paradijzen'	Beslist in eerste aanleg	Vergund met voorwaarden	103 loten eengezinswoningen	ja
2015/09		2015-07-14	Advokatestraat	Beslist in eerste aanleg	Vergund	1 kavel vrijstaande ééngezinswoning	ja