

# stedebouwkundige voorschriften

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De algemene bepalingen zijn voor alle bestemmingszones van kracht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

#### **0.1. opgave voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die opgeheven worden**

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande verkavelingen en bijhorende voorschriften opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

nr. op plan	plan ID	datum goedkeuring	naam
1	5.00_1400_1	25/09/2002	Wijtschatestraat
2	5.00_1409_1	10/09/1997	Reningelststraat
3	5.00_1414_1	vervallen	
4	5.00_1414_2	19/03/2003	Hogenakkerstraat
5	5.00_1476_1	24/12/2003	Wijtschatestraat
6	5.00_1621_1	11/02/2004	Reningelststraat
7	5.00_1959_1	31/10/1985	Willebeek
8	5.00_1997_1	22/08/1990	Hogenakkerstraat
9	5.00_1998_1	28/02/1980	Kemmelstraat
10	5.00_2000_1	vervallen	
11	5.00_2000_2	18/03/1992	Kriek-Reningelsstr.
12	5.00_2002_1	20/10/1988	Nieuwstraat
13	5.00_2003_1	vervallen	
14	5.00_2003_2	03/01/2001	Reningelststraat
15	5.00_2004_1	26/06/1980	Reningelststraat
16	5.00_2005_1	26/04/1985	Reningelststraat
17	5.00_2009_1	vervallen	
18	5.00_2009_2	27/10/1993	Willebeek
19	5.00_3_12	vervallen	
20	5.00_3_9	16/03/2005	Kemmelstraat

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze op te heffen verkavelingen worden weergegeven met een plannr. dat verwijst naar een deelplan horende bij het bestemmingsplan. Alle verkavelingen worden daarenboven weergegeven op het plan bestaande toestand.*

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### **0.2. verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP**

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht. Kolom 2 dient als toelichting bij de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

#### **0.3. behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen**

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhoudings -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

#### **0.4. bepaling omtrent de hoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

*De bouwhoogtebepaling is een algemeen voorschrift, enige differentiatie is noodzakelijk i.f.v. de rol en betekenis van het gebouw in de dorpskern, de zogenaamde locuswaarde. Bijvoorbeeld statige pastoriewoning, hoekgebouw, ...*

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

#### 0.5. verklaring begrippen

- vloeroppervlakte:

is de som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

- bezettingspercentage:

is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.

Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding.

- bebouwingspercentage:

is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

- open afgewerkte (zij)gevel:

Onder open afgewerkte (zij)gevel wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen.

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 0.6. werken/constructies in functie van openbaar nut, milieu-technische ingrepen

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

#### 0.7. streekeigen soorten

Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen soorten of waar een landschappelijke inkleding, groenbuffer dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten.

#### 0.8. terreinophogingen

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

#### 0.9. materialen

De bouwmaterialen voor gevels en daken dienen zowel wat betreft substantie (soort materiaal) als qua kleur in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 0.6. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen:

*Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen.*

*Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing, e.d.*

*Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabarriet, materiaalgebruik, ...*

#### 0.7. streekeigen soorten:

*De gemeente hanteert de volgende plantenlijst:*

#### **hoogstambomen:**

*Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Fraxinus excelsior (Gewone es); Salix alba (Schietswilg); Salix caprea (Boswilg); Ulmus laevis (Steeleip);*

#### **ander (bosgoed, heesters):**

*Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Corylus avellana (Hazelaar); Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn); Fraxinus excelsior; Hedera helix (Klimop); Prunus spinosa (Sleedoorn); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Salix alba (Schietswilg); Salix caprea (Boswilg); Sambucus nigra (Vlier); Ulmus laevis (Steeleip);*

#### **streekeigen heesters voor gemengde haag:**

*Ulmus laevis (Steeleip); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Sambucus nigra (Vlier); Fraxinus excelsior; Carpinus betulus (Haagbeuk)*

**0.9. Materialen:** *een voorkeur gaat naar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en dakpannen met een voorkeur voor rood en roodbruine kleuren.*


## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 0.10. bouwkundig erfgoed

#### 0.10.1. beschermd monument

Er ligt een beschermd monument (symbool ) binnen onderhavig RUP.

#### 0.10.2. inventaris bouwkundig erfgoed - aangeduid met symbool driehoek

De gebouwen die op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed voorkomen, worden puntsgewijs aangeduid op het bestemmingsplan.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De doorvertaling van de erfgoedwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften is in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.*

*0.10.1. Voor de beschermde monumenten is het besluit van de Vlaamse Regering van 17.11.1993 van toepassing.*

*In de gemeente bevinden zich nog heel wat gebouwen met kenmerken van de wederopbouw-architectuur. Wederopbouwarchitectuur wordt omschreven als kenmerkende historiserende architectuur, daterend uit de jaren 1920 en 1930 waarmee de dorpen van de frontstreek werden heropgebouwd. Deze architectuurstijl kenmerkt zich door decorvormende, eclectische gevelwanden vooral geïnspireerd door de lokale (neo-)traditionele architectuur, de neo-Vlaamse renaissance en de neogotiek.*

*Bij de wederopbouwarchitectuur is het over het algemeen de voorgevel die de aandacht trekt, het spreekt voor zich dat in die gevallen, wijzigingen aan de achtergevel niet onder deze bijkomende voorschriften komen te vallen.*

*0.10.2. De waardevolle gebouwen waarvoor bijzondere voorschriften gelden zijn niet noodzakelijk de gebouwen opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.*

*Op 09.11.2011 stelde het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen opnieuw vast. Deze lijst wordt jaarlijks herzien en omvat het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.*

*Rechtsgevolgen voor het niet-beschermde waardevolle patrimonium opgenomen op de inventaris:*

- om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Die wordt door het gemeentebestuur al dan niet afgeleverd, nadat de erfgoedwaarde van het gebouw afgewogen is via een **algemene onroerenderfgoedtoets**.
- een stedenbouwkundige vergunning is ook nodig om zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak te plaatsen of te integreren in een hellend dak van een gebouw uit de lijst.
- zonevreemde woningen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.
- gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### 0.10.3. waardevol bouwkundig patrimonium- aangeduid met asterisk (\*)

De als “waardevol patrimonium” geselecteerde bebouwing op het bestemmingsplan heeft een kunsthistorische, architecturale en/of stadslandschappelijke waarde op niveau van de dorpskern. Voor de gevels (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein gelden volgende bijzondere bepalingen:

- De gevels kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden.
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.
  - bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het eventuele architecturaal geheel ondersteunen.
  - bij restauratie, renovatie en verbouwing van de gevel dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan. Authentiek materiaal- en kleurgebruik houdt in: baksteenarchitectuur.
  - het materiaalgebruik voor het schrijnwerk is vrij, doch felle kleuren zijn niet toegelaten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

- in de sociale woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die 80%-regel niet. Op die manier wordt sociale huisvesting in deze gebouwen door renovatie gestimuleerd.

0.10.3. Integratie verschillende studies (dorpenatlas Labo S, Inventaris bouwkundig erfgoed, St Lukas-archief) rond bouwkundig patrimonium in het RUP:

*De verschillende studie zijn kennisdocumenten dienende als toetsingskader bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen. De afweging / waardering gebeurt zowel op perceelsniveau- het individuele gebouw als op schaal van het dorp - de stedenbouwkundige structuur.*

*Het vertrekpunt is hier niet zozeer een beschermingsreflex, eventuele (ver-)nieuwbouw dient gedacht te worden vanuit de huidige en eventueel gewenste betekenis binnen de dorpstructuur:*

- *articulerend gebouw; architecturaal (straat)geheel; pleingeheel; dialoog met de omgeving- landmarks; percelering.*

*Onder ‘overmacht’ wordt verstaan: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.*

*Onder ‘oorspronkelijke toestand’ wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.*

*Hout geniet de voorkeur als materiaalgebruik voor het schrijnwerk. Schrijnwerk in felle kleuren is niet toegelaten. Voor de kleur van het schrijnwerk genieten de volgende kleuren de voorkeur: zwartbruin, bruin en wit.*

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- zijn verboden in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein:
  - het bepleisteren van niet bepleisterde elementen.
  - het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk.
  - het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt.
  - nieuwe gevelopeningen.
- dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als “waardevol bouwkundig patrimonium” geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Onder '**nabijheid**' wordt verstaan: de directe, er onmiddellijk mee verbonden visuele omgeving van het gebouw, die door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het gebouw tot zijn recht doet komen. Concreet betekent dit: binnen het gezichtsveld beperkt tot uiterlijk een straal van 50 meter.

Onder '**ingetogen en terughoudende architectuur**' wordt verstaan: een architectuur die ondergeschikt is aan het waardevol bouwkundig patrimonium.



## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 0.11. stedenbouwkundige structuur

#### 0.11.1. beeldbepalend gebouw - landmark, aangeduid met blauwe contour op het bestemmingsplan

Beeldbepalende gebouwen nemen een bijzondere ruimtelijke positie in in het dorp, ze vormen herkenningpunten (grote locuswaarde).

Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn, dient de vervangende nieuwbouw zich eveneens te onderscheiden door de bijzondere architecturale kwaliteit, vormgeving, schaal, herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie binnen de dorpstructuur.

Bouwkundige ingrepen aan of in de nabijheid van als “*beeldbepalend gebouw*” geselecteerde bebouwing dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde en herkenbaarheid van het geselecteerde gebouw wordt ondersteund.

#### 0.11.2. architecturaal (straat-)geheel

Er worden twee types architecturaal (straat-)geheel onderscheiden met een waardering: *Type 1 architecturaal geheel* geniet een hogere waardering dan *Type 2 architecturaal geheel*.

Daarnaast kan één architecturaal geheel opgesplitst worden in meerdere types (waardering binnen het geheel). Of twee of meerdere architecturale gehelen kunnen aansluiten aan elkaar.

In beide gevallen dienen de mogelijke ingrepen binnen elke geheel, beoordeeld te worden binnen respectievelijk het groter geheel of de combinatie van gehelen.

Het architecturaal geheel wordt grafisch afgebakend door een pijlpunt.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Het voorschrift 0.11 heeft tot doel een ontwikkelingsvisie te formuleren voor een waardevol bouwkundig of stedenbouwkundig geheel bijvoorbeeld de schoolmeesterwoning bij de school, het gemeentehuis aan het dorpsplein, een unifome straatwand, ...*

*Als de waarde in een bepaald erfgoedgeval vooral in een unieke stedenbouwkundige samenhang zit, dan is de vraag niet noodzakelijk hoe de verschillende betrokken panden te behouden, maar hoe de samenhang te behouden en in te schatten hoeveel ‘oorspronkelijke architectuur’ nodig blijft om de historiciteit van de samenhang leesbaar te houden. Eerder dan de erfgoedwaarde van de individuele panden wordt de waarde van de stedenbouwkundige structuur of typologie omschreven. Voor een aantal gevallen kan dit regeneratie en vervanging toelaten zonder de stedenbouwkundige figuur/ samenhang te verliezen.*

*Het landschap van de steden, dorpen en hoeves in de frontstreek of het wederopbouwlandschap wordt gekenmerkt door een grote consistentie en herkenbaarheid. De ruimtelijke samenhang in de dorpen van Heuvelland wordt gekenmerkt door een lokale, landelijke rode baksteenarchitectuur, waarbij de publieke beeldbepalende gebouwen een gele baksteenarchitectuur meekregen (=streekeigenheid).*

*De locuswaarde van een gebouw komt tot stand door de mate waarin een gebouw de stedenbouwkundige structuur van het dorp ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Gehelen kunnen onder meer een gebouwensemble, een straatbeeld, een dorpsgezicht of een landschap zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.*

*De bebouwing rondom een dorpsplein heeft een andere samenhang dan de wat uitwaaiende bebouwing langs de invalswegen van het dorp. Deze stedenbouwkundige structuren zijn uitgezet in rooilijnplannen. Veel publieke wederopbouwgebouwen dragen een grote locuswaarde doordat ze als structurerende landmark aangelegd zijn. Soms vormen verschillende publieke gebouwen een ensemble doordat ze door inplanting en architectuur op mekaar inspelen.*

*Locuswaarde door genericiteit in een homogeen geheel: in reeksen identiek herhaalde of gevarieerde rijwoningen (zgn. herhaling, spiegeling of variatie) ontleent één enkele woning een deel van haar waarde aan het geheel waarin ze voorkomt.*

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Type 1 architecturaal geheel:

Voor gebouwen onderdeel van een "type 1 architecturaal geheel" gelden volgende bijzondere bepalingen voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein:

- De gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden.
- Indien de gevel in geval van calamiteiten herbouwd dient te worden, zal de nieuwbouw beantwoorden aan de kenmerken van het architecturaal geheel:
  - het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;
  - materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur;
  - ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;
  - detaillering: horizontale en verticale geledingen.
- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.
  - bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de voorgevel betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het architecturaal geheel ondersteunen.
  - bij restauratie, renovatie en verbouwing dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan.
  - materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



articulerend hoekgebouw aan de Dries - Lokerstraat

Onder '**overmacht**' wordt verstaan: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.

Onder '**oorspronkelijke toestand**' wordt verstaan: de verschijningsvorm van het gebouw bij oprichting (bouwjaar) en voltooiing. De inventaris bouwkundig erfgoed vormt een goede bron.

Locuswaarde door genericiteit in een heterogeen geheel: de straatwand wordt gevormd door individueel van elkaar verschillende doch gelijkaardige gevels door hun graad van detaillering, opbouw, stijl. Het individueel gebouw bezit locuswaarde omdat het bijdraagt aan de waarneming van een groter geheel.



eenheidsbebouwing aan de Kasteeldreef



heterogeen geheel aan de Dries

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- zijn verboden in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt:
  - het bepleisteren van niet bepleisterde elementen.
  - het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk.
  - het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen, .
  - nieuwe gevelopeningen.
- dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## Artikel 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Type 2 architecturaal geheel:

Voor gebouwen onderdeel van een "type 2 architecturaal geheel" gelden volgende bijzondere bepalingen voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein:

- Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort.
- Bijkomende kwalitatieve hedendaagse ingrepen in ondergeschikte orde zijn toegelaten in de voorgevel.
- Kenmerken van het architecturaal geheel die gehandhaafd moeten worden, ook bij een eventuele nieuwbouw:
  - het gebouw-gabariet: kroonlijst -en nokhoogte;
  - materiaal- en kleurgebruik: baksteenarchitectuur.
  - ritmiek van gevelopeningen: raam -en deuropeningen;
  - detaillering: horizontale en verticale geledingen.
- Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak. Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden.

##### 0.11.3. pleingeheel - zone in overdruk

Eventuele (ver-)nieuwbouw grenzend aan deze zone in overdruk dient het plein en de bijhorende geselecteerde beeldbepalende gebouwen ruimtelijk te ondersteunen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Vervangende nieuwbouw moet mogelijk zijn in een "architecturaal geheel - type 2" mits dit een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde oplevert.*

*De bestaande kroonlijst -en nokhoogte kan indien lager dan het aanpalende gebouw gelijk gebracht worden met de kroonlijst -en nokhoogte van dat gebouw, tenzij het aanpalende gebouw beeldbepalend is.*

*Het samenvoegen van percelen of panden wordt in een aantal situaties verboden om het kleinschalig dorpskarakter te behouden.*

##### **Archeologische advieskaart**

*Door het decreet m.b.t. het archeologisch patrimonium en door de conventie van Malta (La Valetta, 16/01/1992) wordt de bescherming, de instandhouding, het behoud, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium geregeld. De vigerende wetgeving m.b.t. archeologie met o.a. de vondstenmeldingsplicht, ondervangt aldus de eventuele negatieve effecten.*

*Er dient voorafgaand overleg met Onroerend Erfgoed te gebeuren in het kader van een concreet inrichtingsplan in functie van het behoud en herstel van de erfgoedwaarden.*

*Gelet op de grote cultuurhistorische waarde van het plangebied dient te worden voorzien in een archeologisch onderzoek, voorafgaand aan eventuele grondige geplande bodemingrepen, met als doel te vermijden dat waardevolle sporen ongedocumenteerd verloren zouden gaan.*

*Grondige geplande bodemingrepen: kelder, ondergrondse garage, regenwaterput, ...*

## Artikel 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Hoofdbestemming: wonen. In de zone met overdruk gemeenschapsvoorzieningen (art.21) kan de hoofdbestemming eveneens gemeenschapsvoorzieningen zijn.

Meergezinswoningen zijn toegelaten. Kleinhandel, diensten, ambacht en horeca zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen. Bestaande vergunde bedrijven verweven met het wonen kunnen ook bij volledige herbouw/nieuwbouw of nieuwe bedrijfsactiviteiten als hoofdbestemming vergund worden.

Kleinhandel en horeca zijn verboden in de zone met 'overdruk verbod kleinhandel en horeca'(art.22).

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;
- nieuwe tank- en servicestations.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. algemeen:

De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm na te streven. Indien (half-)open bebouwing kan evenwel bij vervangbouw de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming wonen ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is.*

*Bestaande vergunde bedrijven: bijv. garagist, bedrijf Louwagie, ...*

*Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, afval, wrakken, en dergelijke.*

*Indien mogelijk: waar dit door de aanpalende bebouwing (open afgewerkte gevel met onbebouwde zijstrook) niet mogelijk is, dient voor een harmonieuze aansluiting gezorgd te worden.*

## Artikel 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### 2.2. bezettingspercentage:

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m<sup>2</sup> kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard. In het geval van hoekpercelen kan het perceel voor maximaal 100% bebouwd worden en volledig verhard.

##### 2.3. inplanting:

Voorbouwlijjn op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie.

In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 3 meter vrijblijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.

Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.

Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed (vanaf 12.00 meter voor halfopen bebouwing; vanaf 16.00 meter voor open bebouwing) is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.

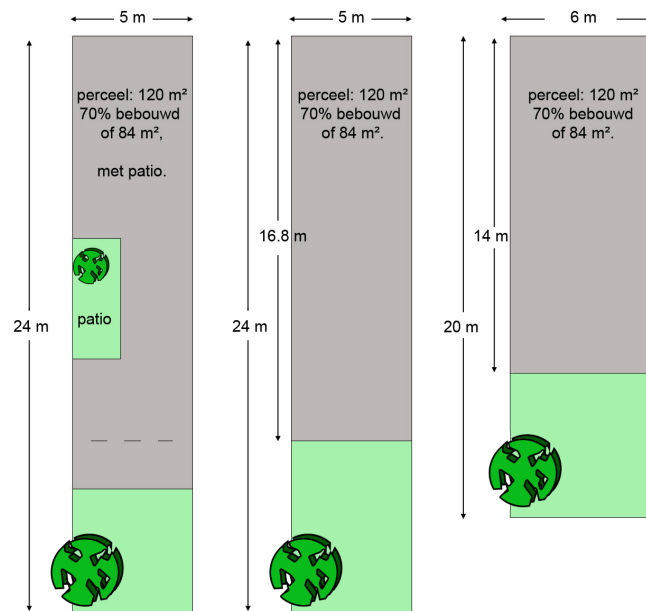
### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembijver niet.

Voor percelen kleiner dan of = aan 120m<sup>2</sup> wordt de toegelaten bezettingspercentage verhoogd naar 70%, voor hoekpercelen tot 100%.

Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120 m<sup>2</sup> is dit 84 m<sup>2</sup>) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras). Zie suggestieve schema's hierna:



Onder open afgewerkte (zij)gevel wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen.

## Artikel 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.4. bouwvoorschriften:

De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

#### 2.4.1. bouwhoogte

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 meter en een maximale nokhoogte van 12.00 meter.

Aan de straatzijde - over een diepte van 12 meter - dient de dakvorm hellend te zijn. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°. Bestaande (mansarde-)daken kunnen evenwel herbouwd worden conform de oorspronkelijke dakhellingen.

Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping is de dakvorm vrij.

Een eventuele machinekamer voor een lift dient opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume.

#### 2.4.2. bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

#### 2.4.3. dakvlakvensters

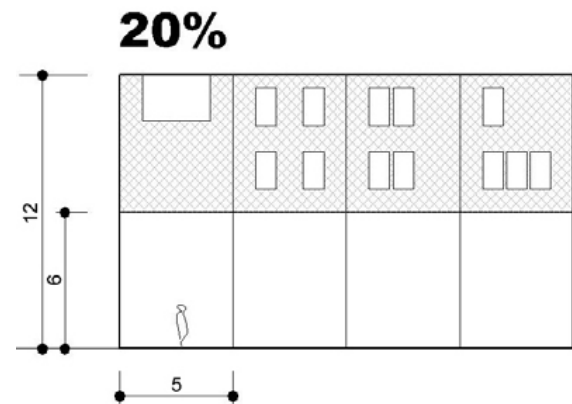
Dakvlakvensters, zonneboilers en zonnepanelen zijn toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### Dakvlakvensters:

Bedoeling is om het dakvlak te laten primeren. Onderstaand schema geeft 20% aandeel dakvlak-constructies weer op een gevelbreedte van 5 meter.





## Artikel 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Al deze constructies dienen zich op een min. afstand van 1.00m van de zijdelingse dakrand te bevinden.

#### 2.4.4. uitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat het dakvlak blijft primeren.

Uitbouwen, terrassen en balkons aan de straatzijde zijn niet toegelaten.

Uitbouw van terrassen, balkons voorbij de bouwdiepte van 12 meter zijn mogelijk mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy).

#### 2.4.5. bijgebouwen en carports

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% bedragen van het terrein.
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
  - ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
  - ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;
- nokhoogte maximaal 5.00 meter;
- dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
- afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...*



## Artikel 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

- minimaal 2 zijden open.

#### 2.4.6. erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren. Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:

- ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;
- ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting, betonplaten of houten schuttingen.

De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.

Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn **niet** toegelaten ter hoogte van de dorpsranden, hier is enkel een levende streekeigen haag toegelaten.

#### 2.5. garages - parkeren

In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning -op eigen terrein- één autostandplaats voorzien te worden.

Het is verboden om een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.

In afwijking hierop kan een garagepoort geplaatst worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de ingreep geen afbreuk doet aan de kunsthistorische of architecturale kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand en op voorwaarde dat geen gesloten gevel ontstaat.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Onder dorpsrand wordt verstaan, de grens tussen de woonzones en het open landschap.*

## Artikel 2: zone voor open- en/of halfopen bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 1. bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen. Kangoeroewoningen zijn mogelijk. In de zone met overdruk gemeenschapsvoorzieningen (art.21) kan de hoofdbestemming eveneens gemeenschapsvoorzieningen zijn.

Kleinhandel, diensten, ambacht en horeca zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen. Kleinhandel en horeca zijn verboden in de zone met 'overdruk verbod kleinhandel en horeca'(art.22).

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen. Nieuwe tank- en servicestations zijn uitgesloten in deze zone.

### 2. inrichting en beheer

#### 2.1. algemeen

De bebouwingsvorm is overwegend open en/of halfopen bebouwing.

#### 2.2. bezettingspercentage

Maximaal 40 % van elk perceel kan bebouwd worden. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

#### 2.3. inplanting

Voorbouwlijn op 5 meter van de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming wonen ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is.*

*Diensten binnen de schaal van de woonomgeving: praktijkruimte, kapsalon, ...*



*Lokerstraat ter hoogte van de beek, met naar 'achter geschoven' bebouwing.*

*Een zwembad dient gerekend te worden onder verharding, een zwembijver niet.*

*Voor een deel van de bebouwing aan de Lokerstraat ligt de voorbouwlijn dieper. Deze ruime achteruitbouwzone (voortuin) is ingegeven vanuit het aanwezige reliëf (beekvallei).*

## Artikel 2: zone voor open- en/of halfopen bebouwing

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw:

- minimaal 3 meter in geval van 1 bouwlaag.
- minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen.

Voor halfopen bebouwing aan één zijde 0 meter en aan de andere zijde minimaal 3 meter of minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen.

#### 2.4. bouwvoorschriften:

##### 2.4.1. bouwhoogte

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De dakvorm is vrij.

Ter hoogte van het pijlsymbool 'specifieke voorschriften bouwhoogte' is het maximaal toegelaten gebouwengabariet, in tegenstelling tot bovenstaande:

- één bouwlaag en een bouwlaag in het (hellend) dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. Of 2 bouwlagen met een plat dak.
- voor de bebouwing aan de Lokerstraat aangeduid met pijlsymbool is het maximaal toegelaten gebouwengabariet: één bouwlaag en een bouwlaag in het hellend dak.

##### 2.4.2. bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Het hoofdgebouw is het gebouw met de woonfunctie. Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage, ...*

*Ter hoogte van de bestaande verkaveling Willebeek en de Lokerstraat is het maximaal toegelaten gebouwengabariet voor een deel van de bebouwing beperkt i.f.v. de bestaande toestand, goed nabuurschap en/of het beoogde straatbeeld.*



## Artikel 2: zone voor open- en/of halfopen bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2.4.3. bijgebouwen en carports

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voorzover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
  - ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
  - ofwel op de perceelsgrens, met min. een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter;
- nokhoogte maximaal 5.00 meter;
- dakhelling maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
- afstand tot de voorgevel: minimaal 3 meter achter de voorgevel.

In de bouwrijpe zijdelingse strook is een **carport** toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;
- minimaal 2 zijden open.

#### 2.4.4. erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren.

Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:

- ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;
- ofwel uit een levende streekeigen haag, draadafsluiting, betonplaten of houten schuttingen.

De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.

## Artikel 3: zone voor ambacht en kmo

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en kleine en middelgrote ondernemingen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Binnen deze zone is één bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegelaten per bedrijf. Deze woning maakt integraal deel uit van de bedrijfssite en kan er niet van afgesplitst worden.

Het is niet toegelaten zuiver commerciële activiteiten onder te brengen binnen deze zone. Handel in functie van én ondergeschikt aan de bedrijvigheid is wel mogelijk.

Volgende activiteiten zijn eveneens niet toegelaten in de zone:

- activiteiten met een abnormale hinder en/of risico's;
- seveso-inrichtingen;
- tank -en servicestations.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21.06.1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16|06|2001), is niet toegelaten binnen de zone.*

*Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.*

## Artikel 3: zone voor ambacht en kmo

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. algemene inrichtingsstudie:

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfs-site weer te geven.

In het bijzonder dienen de maatregelen naar:

- de waterbeheersing;
- de milieutechnische maatregelen;
- de visuele integratie van het bedrijf in het landschap;
- een gedetailleerde aanplantingstudie;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de publiciteitsvoorzieningen;
- de parkeervoorzieningen;
- de ontsluitingen (in-/uitritten) op de openbare weg;
- de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven.

### Algemene inrichtingsstudie:

*De algemene inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig gemeentelijk RUP grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven.*

*De algemene inrichtingsstudie dient gevoegd bij de (eerste) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Alle volgende aanvragen dienen te kaderen binnen deze algemene inrichtingsstudie voor het bedrijf. Indien de toekomstplannen wijzigen en een vergunningsaanvraag afwijkt van deze initiële inrichtingsstudie, dan dient een nieuw algemene inrichtingsstudie opgemaakt te worden.*

## Artikel 3: zone voor ambacht en kmo

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zuinig en compact ruimtegebruik;
- voorziene parkeerplaatsen (zie 2.5.3);
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik (zie 2.5.1);
- landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve streekeigen groenvoorziening (zie 2.4);
- waterbeheersing.

#### 2.2. bezettingspercentage:

De niet voor groenaanplant (groenbuffer) en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig bebouwd en verhard worden.

Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving.

Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Het waterbergend vermogen van het perceel mag door de (her-)aanleg van het perceel niet verminderd worden.

#### 2.3. inplanting:

Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- afstand t.o.v. de zonegrens is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte;
- afstand t.o.v. openbaar domein is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 meter.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site, worden volgende zaken opgelegd:*

- waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (vb. indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging).
- opvang van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige pompinstallatie om hergebruik van dit propere water af te dwingen.
- opvang van hemelwater afkomstig van verhardingen naar dezelfde bovenvermelde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is).

*Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens worden de codes van goede praktijk en de richtlijnen van de overheid gevolgd.*

*het gebied is ca. 1.1 hectare groot, waarvan 1765 m<sup>2</sup> bebouwing of 16%*

## Artikel 3: zone voor ambacht en kmo

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2.4. landschappelijke inkleding - groenbuffer:

De aanduiding van de landschappelijke inkleding - groenbuffer is indicatief, het symbool geeft aan welke zijden naar het landschap en /of naar de woonomgeving toe gebufferd - ingekleed dienen te worden. Deze zone is verschuifbaar en verruimbaar binnen de zone voor ambacht en kmo teneinde het bedrijf optimaal in te passen in het landschap en de woonomgeving.

De landschappelijke inkleding - groenbuffer kan ter hoogte van de Jonkershofweg slechts 3 meter breed zijn en onderbroken worden door maximum één bijkomende ontsluiting van 12 meter breed.

Zie art.19 'symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer'.

#### 2.5. bouwvoorschriften:

Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de inpasbaarheid van de gebouwen en bijhorende activiteiten in de dorpskern en het aangrenzende landschap. Er moet extra aandacht besteed worden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van gebouwen én aan de aanleg van het bijhorende bedrijfsperceel (o.a. parking).

#### 2.5.1. materiaalgebruik:

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de woonomgeving en het aangrenzende landschap. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.

#### 2.5.2. publiciteit:

Er is één publiciteitszuil van maximaal 3.00 meter hoogte op 0.90 meter breed toegelaten. Daarnaast kan publiciteit geïntegreerd worden op het

*De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.*

*Accenten: bijv. het schrijnwerk, plint, ...*



## Artikel 3: zone voor ambacht en kmo

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

bedrijfsgebouw. Deze publiciteit dient steeds betrekking te hebben op de bedrijfsactiviteit.

#### 2.5.3. parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen:

Het bedrijf dient ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voor handen is.

Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.

#### 2.5.4. stapeling in open lucht

Stapeling in open lucht is niet toegelaten langs de openbare weg. Elders in de zone is stapeling in open lucht toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximale stapelhoogte van 3.00 meter;
- stapelvrije strook van minstens 7 meter t.o.v. de zonegrens.

#### 2.5.5. bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte bedraagt 9.00 meter t.o.v. de vloerpas van de bestaande loods met aangebouwde woning.

Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

De dakvorm is vrij.

#### 2.5.6. afsluitingen t.o.v. de Wijtschatestraat:

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximum 2.50 meter hoog.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De groenbuffer - landschappelijke inkleding van het bedrijf is minstens 5 meter breed.*

## Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 1. bestemming

Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.

In de zone met rode overdrukarcering (deelzone 4.1, Bergstraat) kan de hoofdbestemming eveneens wonen zijn, de bepalingen van art.2 zijn dan van toepassing.

### 2. inrichting en beheer

#### 2.1. algemene inrichtingsstudie:

Er dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone (of de deelzone in eigendom) opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van het hemelwater, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone of de deelzone in eigendom grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.



De zone met rode overdrukarcering betreft een half-open bebouwing aan de Bergstraat met tuin en een identieke voorgevel.

Het betreft volgende deelzones:

- *deelzone 4.1: het kasteel de Warande met site van de Post en de groendienst - Bergstraat;*
- *deelzone 4.2: de kerk en omgeving;*
- *deelzone 4.3: de site van het speelplein bij het KSA-gebouw - Reningelststraat;*
- *deelzone 4.4: de schoolsite - Reningelststraat/Hogenakkerstraat;*
- *deelzone 4.5: de begraafplaats - Nieuwstraat;*
- *deelzone 4.6: de site van het waterzuiveringsstation - Nieuwstraat;*
- *deelzone 4.7: de site voor de bezoekersparking - Kemmelstraat;*
- *deelzone 4.8: de site voor de bezoekersparking - Kasteeldreef.*

## Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2. bezettingspercentage:

In de **deelzone 4.4** is een bebouwingspercentage toegelaten van maximaal 50%.

In de **deelzone 4.6** kan de volledige deelzone bezet worden voor het waterzuiveringsstation, mits een voldoende landschappelijke inkleding gerespecteerd wordt.

In de **deelzones 4.7 en 4.8** kan de volledige deelzone bezet worden voor een bezoekersparking, mits een voldoende landschappelijke inkleding gerespecteerd wordt ten opzichte van de beek(vallei). Voor de deelzone 4.7 dient de noordelijke rand bijkomend van een groene inkleding voorzien te worden.

#### 2.3. inrichting:

In de **deelzone 4.5** kunnen de gronden die nog niet ingericht zijn als begraafplaats gebruikt worden als akkerland.

De **deelzones 4.7 en 4.8** dienen ingericht te worden als bezoekersparking met een groen karakter. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient respectievelijk via de Kimmelstraat en de Kasteeldreef te gebeuren.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De huidige bebouwingspercentage in de deelzone 4.4 is 40%.*

## Artikel 5: landbouwzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten met een overwegend grondgebonden karakter, met inbegrip van bedrijfsgebouwen van de landbouwzetel en aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouwactiviteiten.

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten:

- aansluitend op de bestaande bedrijfszetel en in verhouding met de bestaande gebouwen;
- als schuilhok.

Tevens zijn alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken toegelaten in functie van de ontsluiting, drainage, waterhuishouding en bewerking van landbouwgronden; alsook infrastructuur-, beheers- en onderhoudswerken in functie van de aanwezige en eventueel nog te realiseren trage wegen.

#### overdruk zonevreemde woning

In deze zone zijn specifieke voorschriften van toepassing. De gronden zijn bestemd voor ééngesinswoningen. Hier kunnen de bestaande 'vergunde of vergund geachte' woningen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. Nieuwe **bijkomende** woningen zijn niet toegelaten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Onder aanverwante functies ondergeschikt aan de landbouw wordt verstaan: hoefvetoerisme, verkoop van eigen producten, landbouweducatie, ...*

*Het doel is de nieuwe gebouwen te concentreren rondom de bestaande bedrijfszetel (boomkwekerij Dequidt) en alzo de landbouwzone maximaal als open en bouwvrij landschap te behouden. Onder schuilhok wordt verstaan: een kleinschalig gebouw (max. 30m<sup>2</sup>) ter beschutting van vee.*

*Besluit van de Vlaamse Regering (28.11.2003): toelaatbare zonevreemde functiewijziging bij bestaande agrarische bebouwing.*

*In de bestaande bebouwing is een functiewijziging mogelijk naar jeugdlogies of naar aan het wonen complementaire toeristische-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.*

*Aan het wonen complementaire toeristische-recreatieve verblijven valt onder de noemer plattelandstoerisme en momenteel gaat dit om maximum acht verblijfseenheden voor maximum 32 personen. Toeristisch-recreatief verblijf is een tijdelijk verblijf.*

## Artikel 5: landbouwzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### overdruk educatief-recreatief medegebruik

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in de zone met overdruk-arcering "educatief-recreatief medegebruik":

- het aanbrengen van kleinschalige sport- en spelinfrastructuur in open lucht, gericht op het publiek toegankelijk maken van het gebied voor educatief en/of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

##### educatief-recreatief medegebruik:

*De gemeente wenst een terrein te voorzien voor specifieke vormen van sport- en spelinfrastructuur in open lucht (GRS RD pg 62-63). Het gaat hierbij om activiteiten die wel een grote oppervlakte behoeven, maar op zich weinig landschappelijke impact zullen hebben omwille van de beperkte accommodatie. Hierbij wordt bvb. gedacht aan een avonturenpad.*

*Recreatief medegebruik: het betreft hier ontwikkelingsmogelijkheden voor zachte vormen van recreatie. Onder kleinschalige infrastructuur wordt verstaan: informatieborden, kijk- of schuilhokken, speeltuigen, speelveld/weide, (overdekte) picknickplaats, ...*

*Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (zoals voetbalvelden, omvangrijke speeltuin, permanente kampeervoorzieningen, ...)*

*Het landschappelijk waardevolle terrein vraagt echter een specifieke benadering.*

- *de bebouwing op het terrein dient uiterst minimaal gehouden te worden. In de niet-bebouwde delen dient de verharding tot een minimum beperkt te blijven (bvb gebruik waterdoorlatende materialen);*
- *het gabarriet van de gebouwen dient kleinschalig gehouden te worden;*
- *de getrapte vorm van het landschap moet behouden blijven. Het toekomstige ontwerp zal zich dus – letterlijk en figuurlijk – moeten plooiën in het landschap;*
- *via gerichte groenaanleg worden taluds en beek in het landschap geaccentueerd.*

*De natuurwaarden zijn verloren gegaan in de zone met overdruk - arcering "educatief-recreatief medegebruik", we verwijzen hier naar de aanduiding op het gewestplan "agrarisches gebied met ecologisch belang".*

## Artikel 5: landbouwzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. algemeen:

Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

Binnen de zone kunnen bestaande wegen verruimd worden en nieuwe aangelegd in functie van landbouwverkeer, wandel- en fietsroutes en de erbij horende groenaanleg.

Verhardingen worden tot een minimum beperkt en waar mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen in de zone met overdruk-arcering “educatief-recreatief medegebruik” dienen landschappelijk verweven te zijn.

### 2.2. bouwvoorschriften:

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm, schaal, als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur) verenigbaar te zijn met de woonomgeving en het landschap. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.

In de zones met **oranje** overdruk-arcering zijn volgende specifieke bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden t.o.v. bestaande gebouwen. Basisprincipe is dat de morfologie van gesloten, halfopen en open bebouwing gerespecteerd blijft. De

## Artikel 5: landbouwzone

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

uitbreidingen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, landschappelijk te worden ingekleed en een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en het landschap te betekenen.

- het maximaal toegelaten gebouwengabariet bedraagt 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter. De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, voor de bijgebouwen is de dakvorm vrij.
- de bouwdiepte vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen.
- bij herbouw of uitbreiding is het maximale bouwvolume van de herbouwde of uitgebreide woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>;
- het aantal woonegelegenheden is beperkt tot het bestaande vergunde aantal;
- de vormgeving en het materiaalgebruik dient het aanliggende open landschap te ondersteunen. Hierbij zijn enkel oranje, geel, okergeel, rood en/of bruine gevel- en dakmaterialen toegelaten, met uitzondering van accenten;
- verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke i.f.v. de woonbestemming en de hier bijhorende parkeer-voorzieningen;
- er dient een natuurlijke en landschappelijke overgang gemaakt te worden tussen de private tuin en het agrarische landschap. Beplanting kan enkel bestaan uit streekeigen soorten;
- bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrens het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is én de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.*

*Accenten: bijv. het schrijnwerk, plint, ...*

*Het betreft een aantal zonevreemde woningen binnen het woonlint aan de Kriekstraat en een aantal verspreid liggende woningen aan de rand van de dorpskern.*

## Artikel 6: openbare groenzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene open ruimte.

De groene ruimte is publiek toegankelijk en biedt een meerwaarde voor het wonen in de dorpskern van Kemmel.

#### 2. inrichting en beheer

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting en alle andere verhardingen en werken die het gebruik door de zachte weggebruiker en het recreatieve gebruik bevorderen zijn toegelaten.

Alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken zijn toegelaten in functie van de inrichting van de beekvallei. De inrichting dient op een natuurtechnische wijze te gebeuren, tenzij dit technisch niet mogelijk is.

Ten opzichte van de waterloop dient aan weerszijden een bouwvrije strook van minimaal 5.00 meter gerespecteerd te worden als onderhoudsstrook van de waterloop.

Ter hoogte van de Dries dient rekening gehouden te worden met de erfgoedwaarde van het plein en bijhorende kiosk. Bijkomende inrichtingen dienen afgewogen te worden t.o.v. de historische kenmerken van het plein, zijnde een overwegend onverhard plein met een afbakening door middel van een bomerij.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Indien het technisch niet mogelijk is: stabiliteit van de oevers, voor handen zijnde ruimte, aard van de grond, naastliggende wegenis of bebouwing, ...*



## Artikel 7: zone voor verblijfsrecreatie

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor verblijfsrecreatie.

Op de bedrijfswoning na is elke vorm van permanente bewoning uitgesloten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. algemene inrichtingsstudie:

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een algemene inrichtingsstudie gevoegd te worden.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de huidige en beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van het hemelwater, verlichting en alle andere constructies) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

## Artikel 7: zone voor verblijfsrecreatie

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2. inrichting - bezetting:

Maximaal 80% van de zone kan ingericht worden voor openlucht-recreatieve verblijven in de vorm van stacaravan, chalet, bungalow, huisje, trekkershut of een gelijkaardige vaste verblijfsconstructie.

De maximale oppervlakte van dergelijke verblijven is 48m<sup>2</sup>.

Of minimaal 20% van de zone is voorbehouden voor toeristische kampeerplaatsen en kampeerweide.

Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan. Nutsgebouwen worden waar mogelijk gegroepeerd.

Het waterbergend vermogen van de zone mag door de (her-)aanleg van het terrein niet verminderd worden.

Verhardingen zijn tot een minimum te beperken en indien mogelijk waterdoorlatend uit te voeren. Nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De zone kent een overwegend groen karakter.

#### 2.3. inplanting:

Bij de inplanting van gebouwen en de inrichting van de zone dient maximaal ingespeeld te worden op zichten vanuit en naar het aanpalende landschap.

De afstand van gebouwen/ verblijfsconstructies ten opzichte van het symbool landschappelijke inkleding - groenbuffer is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte.

Op de nutsgebouwen na, dienen nieuwe gebouwen aansluitend op het hoofdgebouw ingeplant te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Artikel 2.2. bepaalt dat min. 1/5 van de zone voor verblijfsrecreatie, camping voorbehouden is voor passanten met caravan, tent of kampeerauto. Deze verdeling is belangrijk gezien er in de streek nog weinig kampeermogelijkheden zijn.

Onder "aansluitend op" wordt verstaan in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw.

## Artikel 7: zone voor verblijfsrecreatie

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### 2.4. bouwhoogte:

De bouwhoogte van een vaste verblijfsconstructie en nutsgebouw is maximaal 4 meter.

De bouwhoogte van de hoofdgebouwen is maximaal 4 meter kroonlijsthoogte en 9 meter nokhoogte. De dakhelling is maximaal 45°.

##### 2.5. materiaalgebruik:

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de omgeving. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden.

##### 2.6. symbool groenbuffer - landschappelijke inkleding:

De activiteiten dienen -waar aangeduid op het bestemmingsplan met een symbool- ingekleed te worden t.o.v. de omgeving.

Parkings in open lucht grenzend aan het openbaar domein dienen gepast ingekleed te worden. Per 5 parkeerplaatsen wordt minimaal 1 boom voorzien.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Het hoofdgebouw bestaat uit kantoren, bedrijfswoning, winkel, horeca, collectieve ruimten en eventuele sanitaire ruimte.*

*De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.  
Hout geniet de voorkeur als toe te passen gevelmateriaal.*

## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 1. bestemming

De projectzone is bestemd voor wonen, waarbij uitgegaan wordt van een goede verweving met de bestaande dorpsmorfologie en een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking naar het open-ruimtegebied.

Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen.

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- parkeren van vrachtwagens
- kleinhandel en horeca.

Indien het bindend sociaal objectief in Heuvelland nog niet is gehaald, kan een vergunning pas afgeleverd worden binnen deze zone indien binnen het verkavelingsplan of het bouwproject een **sociaal woonaanbod** verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij ten minste 40 en ten hoogste 50 procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij ten minste 20 en ten hoogste 25 procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Er kan een objectief worden vastgelegd dat lager ligt dan de minimale objectieven, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Het betreft een afwerking van het woonuitbreidingsgebied tussen de Willebeek en de Hogenakkerstraat.*

*Nevenbestemming is die bestemming die de hoofdbestemming wonen ondersteunt en er ruimtelijk mee verenigbaar is.*

*Diensten binnen de schaal van de woonomgeving: praktijkruimte, kapsalon, ...*

*Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, en dergelijke.*

*Vanuit het decreet grond -en pandenbeleid (maart 2009) moeten procentuele objectieven m.b.t. de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod ingeschreven worden bij RUP's die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied én gezien het bindend sociaal objectief in Heuvelland nog niet is gerealiseerd.*

*Onder **sociaal woonaanbod** wordt verstaan: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

- zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse wooncode;
- zij worden bestemd tot hoofdverblijfsplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfsplaats zal worden bestemd.

## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven.

Een vergunning kan pas afgeleverd worden binnen deze zone indien binnen het verkavelingsplan of het bouwproject een **bescheiden woonaanbod** verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij 40 procent, verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod, voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij 20 procent, verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod, voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Het procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot 10 procent, in zoverre dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot 0 procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Onder bescheiden woonaanbod wordt verstaan: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.*

*Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.*

## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. algemene inrichtingsstudie:

Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot verkaveling of stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient te vertrekken vanuit de bestaande dorpsmorfologie en een kwalitatieve overgang naar het landschap d.m.v. groenaanleg.

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, publieke groenzone, fiets -en voetgangersverbinding, publieke zichtrelatie op de beekvallei, waterbeheersing) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.

De inrichtingsstudie geeft daarenboven aan hoe de fiets -en voetgangersverbinding naar de Hogenakkerstraat gerealiseerd kan worden en hoe de aansluiting gebeurt op de publieke groenzone.

### 2.2. aantal woningen:

Het aantal woningen bedraagt minimaal 15 woningen per hectare binnen de totale zone of minimaal 16 woningen.

*Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar:*

- een goede oriëntatie van de woningen;
- een oplossing voor het parkeren van voertuigen;
- de kwaliteit van het openbaar domein (*integratie trage wegen; een publiek pleintje; private afsluitingen*).

*De totale zone is ca. 1.1 hectare groot, waarvan ca. 0.4 hectare reeds aangesneden door de bestaande bebouwing aan de Hogenakkerstraat..*

*De woningdichtheid op het sociaal woonaanbod is minimaal 25 woningen per hectare.*

## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.3. bezettingspercentage:

Maximaal 30 % van de zone kan bebouwd worden.  
Minstens 30 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.  
Minstens 10% van de zone dient te bestaan uit openbaar groen in functie van een landschappelijke overgang en speelmogelijkheden.

Het waterbergend vermogen van de zone mag door de inrichting van de zone niet verminderd worden.

#### 2.4. Water -en landschapsbeheer:

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Hemelwater dient zoveel mogelijk herbruikt te worden. In tweede instantie kan het infiltreren in de bodem of opgevangen worden in waterbuffers. Het buffervolume dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de verharde oppervlakten.

De waterbuffering dient maximaal in de projectzone zelf gerealiseerd te worden, **tenzij kan aangetoond worden dat in de openbare groenzone (art.6) een waterbuffering wordt voorzien voor het opvangen van het overtollige hemelwater afkomstig van het woonproject.**

De aanleg van de bufferbekkens dienen op een natuurtechnische wijze te gebeuren zodat naast de waterbergende functie ook een natuurlijke meerwaarde gecreëerd kan worden.

De kleine landschapselementen (KLE's) dienen -waar mogelijk- geïntegreerd te worden in het woonproject.  
Alle beplanting dient te bestaan uit streekeigen soorten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De bestaande knotwilgenrij vermeld in de toelichtingsnota, pg.38 markeert de historische grens van de beekvallei.*

## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.5. inplanting:

De woningen aan de Hogenakkerstraat hebben een oost-west-oriëntatie. De woningen in het binnengebied dienen overwegend noord-zuid georiënteerd te worden.

#### 2.6. open aaneengesloten gebied:

Binnen deze zone dient een publiek toegankelijk, open aaneengesloten gebied voorzien te worden van minstens 700m<sup>2</sup>. In dit aaneengesloten gebied kan regenis voorkomen en een verhard pleintje.

De inrichting van deze zone heeft een open en groen verblijfskarakter en staat ten dienste van de omwonenden.

Deze zone takt aan op de fiets- en voetgangersdoorsteek aangeduid op het bestemmingsplan, die er deel van uitmaakt. Deze zone kan niet gebruikt worden voor parkeervoorzieningen, laden en lossen is wel toegelaten.

Deze zone dient eveneens een zichtrelatie -aangeduid op het bestemmingsplan- tot stand te brengen vanuit het woonproject op de beekvallei. Het symbool duidt dit zicht minimaal en indicatief aan op het bestemmingsplan.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



inrichtingsschets projectzone



## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.7. bouwvoorschriften:

De woningen getuigen van een streekeigen architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

#### 2.7.1. bouwhoogte:

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat

- bebouwing aan de Hogenakkerstraat: 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling is hellend en bedraagt maximaal 45°.
- overige bebouwing: 1 bouwlaag en een bouwlaag in het (hellend) dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°. Of 2 bouwlagen met een plat dak.

In geval van gesloten of halfopen bebouwing is de eerstvergonde woning richtinggevend.

#### 2.7.2. Erfscheidingsen:

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren.

Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:

- ofwel hetzelfde gevelmateriaal als van de woning voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;
- ofwel uit een levende streekeigen haag.

De maximale hoogte is 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2.00 meter in de (achter-) tuinzone.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



visualisatie inrichtingsschets

## Artikel 8: projectzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### 2.8. ontsluiting:

Binnen de zone is indicatief een aansluitingspunt met het omliggende openbare domein aangegeven, waarop infrastructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer kan aantakken.

Het gemotoriseerd verkeer dient aan te sluiten op de bestaande woonwijk.

Ter hoogte van het woonreservegebied (art.15) dient een aansluiting voorzien te worden met de aan te leggen wegenis.

#### 2.9. duurzaamheid:

Naast het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening dient met volgende principes rekening gehouden te worden:

- de zone wordt ingericht als een woonproject met verblijfskwaliteiten aan een publieke groene ruimte;
- de nadruk ligt op de goede toegankelijkheid - doorwaadbaarheid van de zone voor fietsers en voetgangers;
- de parkeerplaatsen voor de woningen grenzend aan het publiek aaneengesloten groengebied worden hoofdzakelijk gebundeld;
- maximale infiltratie en/of buffering van het hemelwater afkomstig van het openbaar domein;
- waar mogelijk dient gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen, behalve voor de openbare wegenis;
- de groenaanplant dient te bestaan uit streekeigen soorten.

*Inpandige garages worden tot een minimum beperkt. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op een gemeenschappelijke plaats (parkeerhaven). Hierdoor gaat geen ruimte verloren op de percelen of in de woningen voor parkeren en is ook minder wegenis noodzakelijk.*

## Artikel 9: zone voor open waterloop

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor een open waterloop (Willebeek).

#### 2. inrichting en beheer

De waterloop moet zo aangelegd en onderhouden worden dat het zijn functie optimaal kan vervullen, zijnde het ontwateren van de aanpalende gronden en het afvoeren van het oppervlaktewater.

Alle werken, nodig voor het uitoefenen van de waterbekkenfunctie en het beheersen van de loop van de beek zijn toegelaten. Alsook alle werken die nodig zijn voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de beek, ter versterking van haar landschappelijke, natuurlijke en waterbergende functie.

Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

Ten opzichte van de waterloop dient aan weerszijden een bouwvrije strook van minimaal 5.00 meter gerespecteerd te worden als onderhoudsstrook van de waterloop.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'infrastructuur' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

## Artikel 10: openbaar domein

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.

Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

#### 2. inrichting en beheer

De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...*

*Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.*

## Artikel 11: tuinzone

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. bezettingspercentage:

Deze zone wordt als tuin ingericht met maximaal 10% verharding. Bijgebouwen zijn mogelijk met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per perceel.

De bestaande bebouwing kan behouden en in stand gehouden worden.

##### 2.2. erfscheidingen:

Men is niet verplicht afsluitingen op de perceelsgrens te realiseren.

Indien men een erfscheiding op de perceelsgrenzen realiseert, dient deze te bestaan uit:

- ofwel een gemetselde muur voor de scheiding tussen terrassen over een diepte van maximaal 3,00 meter;
- ofwel uit een levende streekeigen haag.

Afsluitingen in betonplaten, prefab houten schuttingen zijn **niet** toegelaten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Onder bijgebouwen wordt verstaan: vrijstaande kleinschalige bebouwing zoals een serre, orangerie, tuinhuis.*

## Artikel 12: parkzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 1. bestemming

Deze zone is bestemd als park. Het park heeft een sociale functie.

In het landhuis kan behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- horeca;
- diensten;
- nuts- en gemeenschapsvoorziening;
- socioculturele voorzieningen;
- kantoren;
- recreatievoorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het openstellen van het park, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, hetzij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Het landhuis (foto onder) is een beschermd monument.*



*Nagenoeg het volledig zuidelijk gelegen park (Warandepark) ligt in habitatrichtlijngebied, daarnaast valt het Warandepark binnen het beschermd landschap Kemmelberg-Monteberg, zie plan bestaande juridische structuur.*

*Bij een vergunningsaanvraag, een plan of programma gelegen binnen habitatrichtlijngebied zal de verscherpte natuurtoets (art.36ter, §4) van toepassing zijn.*

*Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.*

## Artikel 12: parkzone

*VERORDENEND*  
*Stedenbouwkundige voorschriften*

*TOELICHTEND*  
*toelichting en visie*

### **2. inrichting en beheer**

De bestaande waardevolle beplanting moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten, het parkkarakter versterken en streekeigen zijn.

De wegen worden in een parklandschappelijke aanleg uitgevoerd.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het educatief en recreatief medegebruik is toegelaten.

## Artikel 13: bos

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### 1. bestemming, inrichting en beheer

Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het educatief, recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, hetzij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten, mits ze op een natuurtechnische wijze gebeuren.

Voor zover de ruimtelijk - ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, met uitsluiting van elke vorm van verblijfsaccommodatie;
- het inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bos' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*'Bos' moet in de ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar ook onder.*



## Artikel 14: zone voor trage wegen

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemming

Deze zone is bestemd als trage weg.

#### 2. inrichting en beheer

De inrichting van de trage weg heeft een verkeersremmend effect.

Eventuele verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De trage weg kan begeleid worden door het aanplanten van streekeigen beplanting en langsgrachten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Doel is het 'vergroenen' van de trage weg, op deze wijze wordt ook aan landschapsopbouw gewerkt.*

## Artikel 15: woonreservegebied

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. bestemming

In de zone woonreservegebied is geen nieuwe bebouwing toegelaten met uitzondering van schuilhokjes. Het betreft een reservatiezone voor wonen op lange termijn.

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten met een grondgebonden karakter.

#### 2. inrichting en beheer

Alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken zijn toegelaten in functie van de inrichting van de beekvallei. De inrichting dient op een natuurtechnische wijze te gebeuren, tenzij dit technisch niet mogelijk is. De beekvallei kent een groen en open karakter.

Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, is een levende streekeigen haag toegelaten of een combinatie met een draadafsluiting. Deze afsluiting dient een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken bestemmingszone en de omgeving.

Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Indien het technisch niet mogelijk is: stabiliteit van de oevers, voor handen zijnde ruimte, aard van de grond, naastliggende wegenis of bebouwing, ...*

## symbolen - artikel 16 t.e.m. 19

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### **Artikel 16 voetgangers -en/of fietsverbinding**

*(bij wijze van aanduiding)*

Ter hoogte van dit symbool dient een verbinding voor voetgangers en/of fietsers gerealiseerd of behouden te worden.

De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

#### **Artikel 17 ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

*(bij wijze van aanduiding)*

Ter hoogte van dit symbool dient een ontsluitingsweg voor voetgangers, fietsers en/of gemotoriseerd verkeer gerealiseerd te worden.

De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

#### **Artikel 18 ontsluiting kasteelpark**

*(bij wijze van aanduiding)*

Ter hoogte van dit symbool dient een ontsluitingsweg voor voetgangers, fietsers en/of gemotoriseerd verkeer gerealiseerd of behouden te worden.

De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

## symbolen - artikel 16 t.e.m. 19

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 19 landschappelijke inkleding - groenbuffer

(bij wijze van aanduiding)

Ter hoogte van dit symbool dient een landschappelijke inkleding-groenbuffer gerealiseerd te worden. Deze dient de activiteiten en de eventueel bijhorende parkeervoorzieningen te bufferen t.o.v. de aangrenzende (woon)omgeving en het landschap.

Deze bufferzone dient om:

- de activiteiten visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- te beletten dat de activiteiten (stapelen, parkeren) uitbreidt naar aanpalende percelen;
- hinder tot een aanvaardbaar niveau te brengen.

De groenbuffer dient te bestaan uit een dicht groenscherm van:

- minimaal 5 meter breed in de zone voor ambacht en kmo (artikel 3)  
De landschappelijke inkleding - groenbuffer kan ter hoogte van de Jonkershofweg slechts 3 meter breed zijn en onderbroken worden door maximum één bijkomende ontsluiting van 12 meter breed.;
- minimaal 4 meter breed in de zone voor verblijfsrecreatie (artikel 7);
- minimaal 5 meter breed in de deelzone 4.7 (waterzuiveringsstation) en in een combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen én struiken. Het kan niet de bedoeling zijn enkel een haag aan te planten bestaande uit uniforme struiken.

De groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De aanduiding van de groenbuffer is indicatief, het symbool geeft aan welke zijden naar de (woon-)omgeving toe gebufferd dienen te worden. Deze groenbuffer is verschuifbaar en verruimbaar binnen de zone 3, 4 en 7 teneinde de activiteiten optimaal in te passen in de omgeving.*

## symbolen - artikel 16 t.e.m. 19

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

In de zone voor verblijfsrecreatie (artikel 7) kan de groenbuffer enkel onderbroken worden en verhard voor twee toegangswegen naar de openbare weg. De breedte per toerit wordt beperkt tot 6.00 meter.

Het stapelen van materialen en parkeren is niet toegelaten binnen de groenbuffer.

Een gedetailleerde aanplantingstudie van de groenzone dient opgenomen of gevoegd te worden bij de algemene inrichtingsstudie, teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van de activiteiten in de omgeving wordt beoogd.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## overdruk: artikel 20, 21 en 22

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

#### Artikel 20 overdruk beekbegeleidende groenzone

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, dient het ecologisch belang en de natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop behouden en versterkt te worden door een gepaste inrichting en beheer.

De zone in overdruk heeft een minimale breedte van 15 meter, tenzij anders weergegeven op het grafisch plan.

**In het gebied, aangeduid met deze overdruk, is elke vorm van bebouwing en verharding uitgesloten.**

Ten opzichte van de waterloop dient aan weerszijden een bouwrijke strook van minimaal 5.00 meter gerespecteerd te worden als onderhoudsstrook van de waterloop.

#### Artikel 21 overdruk gemeenschapsvoorzieningen

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, kan de hoofdbestemming eveneens gemeenschapsvoorzieningen zijn.

#### Artikel 22 overdruk verbod kleinhandel en horeca

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn kleinhandel en horeca verboden.