

GEMEENTE HERSELT
RUP 'Woonkernen'
Algemene bepalingen

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van

Op bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter,

COLOFON

Oprichting:

RUP 'Woonkernen' – Algemene bepalingen

Oprichtgever:

Het College van Burgemeester en Schepenen
Gemeente Herselt
Kerkstraat 1
2230 Herselt

Oprachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.01
www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2265903077_SBV_algemene bepalingen.doc/jil/kja

Datum:	status / revisie:
November 2014	concept voorontwerp_rev00
Juni 2015	concept voorontwerp rev02
December 2015	voorontwerp RUP_rev00
Maart 2016	voorontwerp RUP_rev01
Mei 2017	voorontwerp RUP_rev02
Oktober 2017	ontwerp RUP_rev00
November 2017	ontwerp RUP_rev01
Juni 2018	Definitief ontwerp RUP_rev00

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert – ruimtelijk planner

Ruimtelijk planner:

Koen Janssens, Expert – ruimtelijk planner
Jill Loos, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2018
Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

Artikel 0 Algemene bepalingen

4

Artikel 0 Algemene bepalingen

Toelichting	Verordenend deel
0.1 Voorschriften	
	<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
0.2 Schaal en maatvoering	
	<p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.</p>
0.3 Bestaande gebouwen, constructies en functies	
<p>Het opdelen van een eengezinswoning in een twee- of meergezinswoning wordt beschouwd als een functiewijziging. De voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan dienen gevolgd te worden.</p>	<p>Aan een bestaand vergund of vergund geacht en niet-verkrot gebouw, dat al of niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume.</p> <p>Uitbreiding of herbouw van een bestaand vergund of vergund geacht en niet-verkrot gebouw is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte functies kunnen voortgezet worden mits het gebouw waarop de functie betrekking heeft ook een vergunde of vergund geachte toestand bezit. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bestaande historisch gegroeide economische activiteiten kunnen behouden blijven ook al zijn ze niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het de betreffende deelruimte. Verbouwen, herbouw, beperkte uitbreiding zijn</p>

Toelichting	Verordenend deel
<p>Bijvoorbeeld d.m.v. groeninrichting, gebouwen met hogere architecturale en ruimtelijke kwaliteit, goede inplanting, ...)</p>	<p>mogelijk op voorwaarde dat het project kwalitatief geïntegreerd is in de omgeving en er geen bijkomende hinder veroorzaakt wordt voor omwonenden (schaduw, privacy, geluid, verkeersveiligheid visuele hinder, ...). Indien er een nieuwe activiteit plaatsvindt na stopzetting van de huidige activiteit, dient de mobiliteitsimpact minder te zijn dan de huidige activiteit en de integratie in de omgeving verbeterd worden.</p>
<p>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</p>	
	<p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit een voldoende uitgeruste weg is.</p>
<p>0.5 Impact op de directe omgeving</p>	
	<p>Bij toevoegingen en wijzigingen aan bestaande gebouwen, bij herbouw of nieuwbouw dient bij het ontwerp, de plaatsing en de inrichting van het gebouw rekening te worden houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy, inkijk en lichtinval.</p> <p>Nieuwe activiteiten zijn enkel toegelaten indien geen zware hinder zoals lawaai, stof, geur, verkeersoverlast, ... naar de directe omgeving wordt verwacht.</p>
<p>0.6 Principes van duurzaam (ver) bouwen</p>	
	<p>Alle constructies, gebouwen en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig ruimtegebruik <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier. • Het vermijden van onbenutte restructies. • Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte voor zover ruimtelijk verantwoord (o.m. voor parkeervoorzieningen). - Integraal waterbeheer: <ul style="list-style-type: none"> • Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een duurzaam en efficiënt afvalwaterbeheer en voor de opvang, hergebruik, infiltratie, buffering en mogelijke lozing van het hemelwater

Toelichting

Verordenend deel

Conform de uitgangsprincipes van de “ladder van Lansink”, in volgende van afnemend belang:

- Hergebruik van hemelwater;
- Infiltratie van hemelwater op eigen terrein;
- Bufferen en vertraagd afvoeren van hemelwater (met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater);
- Gescheiden afvoer via grachten;
- Gescheiden afvoer via leidingen;
- Lozen in RWA-leiding in de straat.

Indien deze constructies niet worden geplaatst op een gebouw of een constructie worden ze beschouwd als verharde oppervlakte

- Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal op eigen terrein kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen. Water dat niet kan infiltreren dient te worden gebufferd door afleiding naar daartoe op eigen terrein voorziene constructies.
- Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige voorschriften aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid.
- Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hergebruik, infiltratievoorzieningen, hemelwaterbuffering, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen en geen hinder veroorzaken naar omwonenden.
- Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient verplicht aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet. Indien er geen riolering aanwezig is, dient het afvalwater op de site zelf gezuiverd te worden. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.
- Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor verhardingen van private terreinen, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is of tenzij dit in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden noodzakelijk is. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.
- Energie-aspecten:
 - efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
 - zonnepanelen, windmolens en andere constructies i.f.v. duurzaam bouwen/ energie zijn toegelaten voor zover bij het plaatsen van installaties in het kader van duurzame energievormen er bijzondere aandacht gaat naar de

Toelichting	Verordenend deel
<p>indien de hoogte kleiner of gelijk is aan 1m (zoals het plaatsen van zonnepanelen in de tuin). Vanaf een hoogte van 1m worden ze beschouwd als een constructie.</p>	<p>beeldkwaliteit en de inpasbaarheid ervan in zijn omgeving en de eventuele hinder naar omwonenden (schaduw, privacy, geluid, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiaalgebruik en bodemverzet: <ul style="list-style-type: none"> • Het ter plekke houden, gebruiken of hergebruiken van materie en materialen is aangewezen.
0.7 Principes voor bouwen in effectief overstromingsgevoelig gebied	
<p>Dit is van toepassing voor deelplan Centrum, deelplan Ramsel en deelplan Varenwinkel van onderhavig RUP.</p>	<p>Specifiek voor nieuwbouw en herbouw, die zich situeren in effectief overstromingsgevoelig gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van het overstromingsvrij bouwen opgenomen worden. Voor deze projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het is verboden kelders of ondergrondse constructies zoals garages te voorzien. Een deels ondergrondse bouwlaag wordt beschouwd als ondergrondse constructie met uitzondering van een kruipkelder. - Het uitspreiden van overtollige grond bij bouwwerkzaamheden is verboden. - Het compenseren van alle ingenomen ruimte voor water is verplicht, door middel van het voorzien van een overstroombare kruipkelder of door het voorzien van ruimte voor water elders op het eigen perceel. - Compenserende maatregelen zijn enkel geldig indien deze voor hun doel geschikt zijn. - Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen. - Vergunningen kunnen alleen afgeleverd worden als uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact op de waterhuishouding is ten gevolge van het plan: elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op nieuwe of bijkomende bebouwing/verharding of vervanging van bestaande bebouwing/verharding binnen overstromingsgebied dient aan te tonen dat er geen impact is op het wijzigen van het overstromingsregime. - Er dienen maatregelen genomen te worden om hinder naar aangrenzende percelen te vermijden. - Verder moet er worden gebouwd met een vloerpeil van minimum 30cm boven de as van de weg.
0.8 Technische installaties	


Toelichting	Verordenend deel
<p>Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving, zoals het plaatsen van schotelantennes en airco's op zichtbare gevels vanop het openbaar domein.</p>	<p>De technische installaties kunnen maximum 1m hoger zijn dan de maximale bouwhoogte en mogen niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. De technische installaties dienen in te springen t.o.v. het gevelvlak onder een hoek van 45°. Er dient een afstand van minimum 2m uit het gevelvlak gerespecteerd te worden.</p> <p>In afwijking hiervan kunnen technische installaties zoals koelingssystemen die voor overlast kunnen zorgen zoals geluids- of geuroverlast op de minst hinderlijke locatie worden ingeplant en eventueel worden voorzien van een omkasting om te dempen.</p>
<p>0.9 Bouwen of verbouwen in harmonie met/op schaal van de omgeving</p>	
<p>Beide aspecten worden getoetst of gemotiveerd in het dossier door de vergunningaanvrager.</p> <p>Bouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf. Dit betekent ondermeer dat de verhouding bebouwde / onbebouwde ruimte in evenwicht moet zijn en dat er een minimum oppervlakte aan buitenruimte en nuttige tuinruimte aanwezig is, dat er voldoende bergruimte wordt voorzien per individuele woning en de privacy van de aanpalende woningen wordt gerespecteerd.</p>	<p>Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren "in harmonie met de omgeving". Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving/ aangrenzende panden, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. De voorziene gebouwgeleding dient zich in te passen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de omgeving (straat, plein, wijk). <ul style="list-style-type: none"> • Daarbij kan bij halfopen en gesloten bebouwing een afwijking worden toegestaan van de maximale kroonlijsthoogte van maximaal 1m in functie van een harmonische aansluiting. Indien de kroonlijst hoger komt te liggen dan voorzien in de voorschriften, is de realisatie van een extra bouwlaag niet toegestaan. • De voorgevels van de bebouwing dient niet altijd ingeplant te worden evenwijdig met de rooilijn/ grenslijn openbaar domein. Een andere inplanting is mogelijk indien het gebouw zich goed integreert in het straatbeeld en de omgeving. Bij gekoppelde, gegroepeerde en gesloten bebouwing moet een architecturaal geheel gevormd worden. - De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. - Plaatsing hoofdgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> • De voorgevel van de gebouwen dient maximaal gericht te worden naar de




Toelichting	Verordenend deel
<p>Bij gewestwegen dient het advies van AWV gevraagd te worden.</p> <p>Bijvoorbeeld door het realiseren van een hoger groenpercentage, de integratie van publieke ruimte, ..</p> <p>Men kan enkel afwijken in functie van een meer open bouworde. Dus niet van halfopen naar gesloten. Bijvoorbeeld in een deelruimte waar gesloten, gegroepede bebouwing wordt voorzien kan bv een halfopen of open gebouw gerealiseerd worden indien men aansluit op een perceel met open bebouwing.</p>	<p>hoofdas waarlangs het gebouw zich bevindt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien de voorgevelbouwlijn getroffen wordt door een rooilijn dan moet de voorgevel van het gebouw zich richten naar de weergegeven bouwlijn. • Indien geen rooilijn aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen de voorgevelbouwlijn van de aanpalende percelen te volgen, waarbij het aanpalende perceel met het meest recent vergunde hoofdgebouw voorrang heeft. • Bij overige zal de afstand van de as van de weg tot de voorgevelbouwlijn bepaald worden door de vergunningverlenende overheid. <ul style="list-style-type: none"> - Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd. <ul style="list-style-type: none"> • Op het gelijkvloers dient er verplicht wonen en aan wonen verwante activiteiten te worden ingericht voor die delen van het gebouw die grenzen aan het openbaar domein. Dit met het oog op het bekomen van levendige gevels langs het openbaar domein. - Bij meergezinswoningen en/of groepswoningbouwprojecten wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik en groeninrichting. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(encomplex) ten aanzien van het publieke domein versterkt. - Een afwijking op het maximaal aantal toegelaten wooneenheden per gebouw bij meergezinswoningen of per woningcluster bij gegroepede bebouwing kan toegelaten worden bij historisch waardevolle gebouwen of indien gemotiveerd wordt aangetoond dat hiermee een belangrijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd en/of indien op een andere manier de doelstelling van kleinschaligheid/ integratie in de omgeving wordt behaald. - Een afwijking van de bouworde (open, halfopen, gesloten) kan worden toegelaten i.f.v. de aansluiting op een aansluitend perceel met een meer open bouworde. - Blinde gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens volwaardig worden afgewerkt, behoudens voor halfopen bebouwing



Toelichting	Verordenend deel
	<p>waarvan een afwerking binnen de 3 jaren na het verlenen van de vergunning kan worden aangetoond.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aantal bijgebouwen dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bijgebouwen dienen esthetisch afgewerkt te worden. <ul style="list-style-type: none"> • Indien de strook voor hoofdgebouwen niet volledig benut wordt, wordt een bijgebouw dat niet aansluit op het hoofdgebouw toegelaten op voorwaarde dat er een architecturaal geheel met het hoofdgebouw wordt gevormd alsook een goede integratie in de omgeving. • De woningbijgebouwen bevinden zich op minimum 1,00 afstand van de perceelsgrens. Enkel indien kan aangesloten worden op een bestaande scheidingsmuur kan het woningbijgebouw opgericht worden op de perceelsgrens. • Bijgebouwen hebben een bouwhoogte van max. 3,50m. • De losstaande bijgebouwen worden opgericht gelijktijdig met of na het oprichten van het hoofdgebouw. - Zwembaden, zwembijvers en siervijvers zijn enkel toegelaten in de achtertuin op min. 1m van de perceelsgrenzen. - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg, recreatieve doeleinden en toegankelijkheid.
0.10 Dakvorm, geveluitwerkingen en dakterrassen	
	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm hoofdgebouwen: De dakvorm is vrij te kiezen. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting met aanpalende bebouwing te gebeuren. - Geveluitwerkingen: De gebruikte materialen van de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. De kleinschaligheid van de omgeving moet vertaald worden bij de architecturale uitwerking van het project.

Toelichting	Verordenend deel
<p>Een toegankelijk groen dak wordt niet als terras beschouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum 1/3de van de voorgevel mag inspringen binnen een zone van 5m vanaf de voorgevelbouwlijn, indien de voorgevelbreedte hiervoor voldoende ruimte biedt • Uitkragingen zijn mogelijk voor maximum 1/3de van de voorgevel en met een maximale uitkraging van 0,60m. Uitkragingen dienen op minstens 2,80m boven het vloerpeil van het openbaar domein gelegen te zijn. • Bij voorgevels met een breedte meer dan 10m, dient er gestreefd te worden naar een differentiatie in het gevelvlak. <p>- Dakuitbouwen/ dakkapellen zijn toegelaten op volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De breedte is beperkt tot max. 1/2de van de dakbreedte • De hoogte is beperkt tot max. 1/2de van de dakhoogte • Een dakuitbouw/ dakkapel springt min. 0,60m terug t.o.v. de zijgevels • de dakvorm moet herkenbaar blijven. <p>- (Dak)terrassen op de verdiepingen kunnen worden gerealiseerd binnen volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op eerste bouwlaag, op het dak van de gelijkvloerse bouwlaag binnen volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - tot max. 3m achter de achtergevelbouwlijn van de tweede bouwlaag, - op minimum 1m afstand van de achtergevel en zijgevel(s) van de gelijkvloerse bouwlaag. Het resterende dakdeel dient ingericht te worden als groendak. • Op 2de of 3de verdieping, voor zover ze zich bevinden binnen het maximale bouwvolume • Bij meergezinswoningen moeten terrassen op de verdiepingen(deels) inpandig voorzien worden (in kader van beschutting zon en wind, privacy en woonkwaliteit). • Mits respecteren van het burgerlijk wetboek.
<p>0.11 Aanleg onbebouwd terrein - groeninrichting</p>	
	<p>- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en woningbijgebouwen, parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten,</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<p>delen behorend tot het openbaar domein en wegenis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per deelruimte wordt een minimaal groenpercentage opgelegd. Indien de maximale toegelaten bebouwde en/of verharde oppervlakte is bereikt, is er ook geen bijkomende bebouwing of verharding mogelijk bij opsplitsing/ verkaveling van het perceel. - Groeninrichting en berekening groenpercentage: <ul style="list-style-type: none"> • Natuurlijke voorzieningen voor waterhuishouding zoals wadi's of open grachten (RWA) worden beschouwd als groenaanleg. • Wandelpadjes geïntegreerd in de publiek – of semipubliek toegankelijke groene ruimte worden beschouwd als groenaanleg. • Zonnepanelen en zwembaden in tuinzones worden beschouwd als verharde oppervlakte. • Groeninrichting boven ondergrondse garages worden niet beschouwd als groenaanleg. - Afwijkingsmogelijkheden op het minimale groenpercentage of het aanplanten van bomen kunnen gemotiveerd aangevraagd worden indien een aanvraag gelegen is binnen de deelruimte 'dorpscentrum – overdrukzone handels- en horecacluster' of indien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw met historisch waardevol karakter (zie 0.17) of indien er door de aanvraag een belangrijke meerwaarde voor de omgeving of gemeenschap wordt gecreëerd. - De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuinruimte of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande waardevolle groenelementen en hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard. De groene ruimten moeten zoveel mogelijk natuurlijk en beheersvriendelijk worden ingericht met aandacht voor biodiversiteit.
<p>0.12 Perceelsafsluitingen</p>	
	<p>Bij het oprichten van afsluitingen dient er minstens voldaan te worden aan volgende algemene voorschriften, in een aantal deelzones worden de specifieke voorschriften beperkt inzake materialisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, poorten en hekwerk in de voortuin hebben een maximale hoogte van 1,00m, voor zover de verkeersveiligheid hiervan geen hinder ondervindt. Poorten en hekwerk mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit bij de inrichting van de onbebouwde delen en/of afgestemd is met de architectuur van het hoofdgebouw.

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"> - De perceelsafsluitingen in de overige delen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting. Kwalitatieve gesloten perceelsafsluitingen zijn toegelaten indien het materiaalgebruik architecturaal afgestemd is met de materialen van het hoofdgebouw. Kunststof, betonplaten en imitatiematerialen zijn niet toegelaten. De maximale hoogte is 2,00m. - Percelen die achteraan grenzen aan het openbaar domein kunnen van een toegang voorzien worden langs de achterste perceelsgrens.
0.13 Kwaliteitsnormen meergezinswoningen	
<p>GRS Gewenste nederzettingsstructuur pg. 123: Differentiatie in huisvestingsmogelijkheden</p> <p><i>“Ook de toenemende vergrijzing en de gezinsverdunding leiden ertoe dat men zich niet blind mag staren op het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen. Er moet een voldoende aanbod komen voor wooneenheden voor ouderen en zorgbehoevende,, sociale (huur)woningen, studio’s en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime één- en tweegezinswoningen.”</i></p> <p>Een diversiteit aan woningtypes wordt gerealiseerd door een diversiteit aan groottes en types. Appartementen op een gelijkvloers dienen anders ontworpen te worden dan deze op een verdieping. Gelijkvloerse appartementen met een individuele/private voordeur/inkomruimte worden beschouwd als grondgebonden.</p>	<p>Meergezinswoningen kunnen enkel worden toegelaten binnen de daartoe bestemde bestemmingszones en/of overdrukzones. De stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is aandacht voor de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in de publieke ruimte. Het project is in harmonie met zijn omgeving, cfr. de bepalingen van art. 0.9 - Bij een vergunningsaanvraag voor een project voor meergezinswoningen van zes wooneenheden of meer dient er bijkomend te worden aangetoond dat er een diversiteit is van woningtypes (aantal slaapkamers) en oppervlakten van de wooneenheden om een mix van gezinstypes na te streven. - Indien zich op de gelijkvloerse bouwlaag een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. - Bij grootschalige projecten moet min. 1/5^{de} van de wooneenheden grondgebonden wooneenheden betreffen, met uitzondering van gemengde projecten met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten.
0.14 Waterloop (indicatieve aanduiding)	
	<p>De waterlopen zijn indicatief aangegeven op het grafisch plan. De inrichting dient te gebeuren conform de geldende wetgeving en reglementering.</p>
0.15 Netwerk langzaam verkeer	

Toelichting	Verordenend deel
<p>Een breedte van 1,60m voor een trage weg is richtinggevend.</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>De bestaande en toekomstige trage wegen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van traag verkeer (voetgangers, fietsers, ...). Een trage weg kan toegankelijk zijn voor motorisch verkeer in functie van erfdienstbaarheid en/of toegang tot het perceel voor aangelanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande trage wegen: deze verbindingen dienen behouden te blijven op de huidige locatie. De trage weg kan enkel verplaatst worden indien een logisch en volwaardig alternatieve route wordt voorzien. - Toekomstige trage wegen: de aanduiding van de locatie is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht. De aanduiding is indicatief in die zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan, indien dit een logisch en ruimtelijk beter inpasbaar tracé tot gevolg heeft. <p>De keuze van verharding dient overeen te komen met de inrichtingsvoorschriften van de zone waarin deze gelegen is. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegelaten.</p>
0.16 Groene stapstenen	
<div style="text-align: center;">  </div> <p>De percelen of perceelsdelen die op het grafisch plan worden aangeduid met het symbool “groene stapsteen” betreffen bestaande groenzones of zones met een overwegend groen karakter op strategische locaties binnen de kern. Het behoud van het groene karakter op deze plekken wordt vooropgesteld. Een eventuele ontwikkeling wordt niet verhinderd, maar dient rekening te houden met het overwegend groene karakter van de zone.</p>	<p>De geselecteerde “groene stapstenen” zijn aangeduid op het grafisch plan. Bij de inrichting en ontwikkeling van de betreffende percelen dient het bestaande groene karakter behouden te blijven. Het groenaandeel dient gelijk te blijven, maar de contour en/of ligging kan wijzigen.</p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies of verhardingen wordt binnen deze zone niet uitgesloten, indien de oppervlakte van groene ruimte hetzelfde blijft en het overwegend groene karakter van de zone niet teniet wordt gedaan.</p>
0.17 Gebouwen met historisch waardevol karakter	
<p>De gebouwen met historisch waardevol karakter, zoals aangeduid op het grafisch plan, betreffen:</p> <p> : geklasseerde gebouwen, beschermd als monument</p>	<p>Voor de gebouwen op de vastgestelde Inventaris Onroerend Erfgoed en de beschermde monumenten is het erfgoeddecreet van toepassing.</p> <p>De gebouwen aangeduid op het grafisch plan als “gebouw met waardevolle elementen” worden door de gemeente beschouwd als waardevolle gebouwen.</p>

Toelichting	Verordenend deel
<p>  : gebouwen, opgenomen binnen de vastgestelde inventaris Onroerend Erfgoed  : gebouwen, geselecteerd door de gemeente, die beschikken over waardevolle behoudenswaardige elementen. </p> <p>Voor gebouwen en percelen, grenzend aan een waardevol gebouw, kunnen bijkomende bepalingen worden opgelegd, met het oog op een kwalitatieve inpassing en overgang van het aanpalende gebouw/ perceel t.o.v. het waardevol gebouw.</p>	<p>Dit houdt in dat de archetypische vormelijke en/ of ruimtelijke elementen waaraan de betreffende panden hun waarde danken, behouden moeten blijven, zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften voor de betreffende zones.</p> <p>Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich maar wordt het gebouw als een geheel bekeken. Bedoeling is dat er gewaakt wordt over de historische, wetenschappelijke, socio-culturele en/of architecturale waarde van het gebouw.</p> <p>Het is echter niet de bedoeling de gebouwen in hun bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, renovatie en/of restauratie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier en in afstemming met het advies van de bevoegde instanties. Herbouw van de gebouwen met hergebruik van de bestaande (gevel)materialen is mits motivatie toegelaten.</p> <p>Gebouwen en constructies die grenzen aan perceel met een waardevol gebouw kunnen opgericht worden overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone. Bijkomend wordt bijzondere aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeldkwaliteit en integratie in de omgeving van het waardevol gebouw - Materiaalgebruik in relatie tot het waardevol gebouw - Schaal en impact t.o.v. het aanpalende perceel, hinder, privacy en schaduwwerking - De bouwhoogte en dakvorm worden afgestemd zodat een kwalitatieve en harmonieuze overgang wordt gecreëerd met het waardevol gebouw - Het behoud van zichtassen op het waardevol gebouw <p>Afwijkingsmogelijkheden op het minimale groenpercentage of het aanplanten van bomen kunnen gemotiveerd aangevraagd worden bij gebouwen met historisch waardevol karakter (zie 0.11 en 0.9).</p>
<p>0.18 Ontsluitingswegen groene dorpsparken (indicatieve aanduiding)</p>	

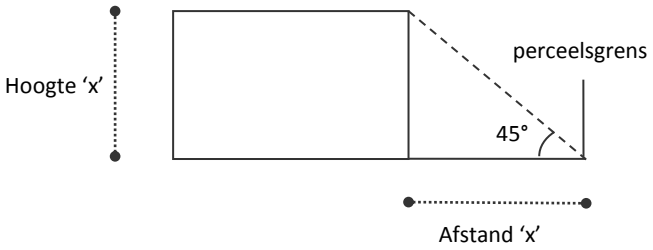
Toelichting	Verordenend deel
<p>De aanduidingen van de nieuwe gewenste ontsluitingswegen voor de groene dorpsparken komen overeen met bestaande (al dan niet verharde/ uitgeruste) wegenis.</p>	<p>De ontsluitingswegen voor de groene dorpsparken zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. De aanduiding van het tracé is richtinggevend. Indien kan aangetoond worden dat de ontsluiting van de groene dorpsparken via een volwaardig alternatieve ontsluitingsweg zal worden georganiseerd, kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.</p> <p>De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.</p>
<p>0.19 Aandachtspunten in het kader van toegankelijkheid</p>	
	<p>De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet – vergunningsplichtige ingrepen.</p> <p>Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.</p>
<p>0.20 Specifieke projectaanvragen met kwaliteitstoets</p>	
<p>Doel specifieke projectaanvragen: mogelijkheden bieden voor kwalitatieve (woon-)projecten die afwijken van de standaard bouwprofielen en andere inrichtingsvoorschriften. Hierdoor zijn er bij projecten meer mogelijkheden om andere types van woonprojecten en woonvormen te integreren in de kernen (bv. cohousing-projecten, geclusterd wonen in het groen, woonprojecten met collectieve voorzieningen, ...). Door het</p>	<p>Onderstaande voorwaarden zijn van toepassing voor alle specifieke projectaanvragen in alle deelruimten. Per deelruimten worden er bijkomende voorschriften bepaald met betrekking tot groeninrichting.</p> <p>Specifieke projecten zijn bouwinitiatieven die afwijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften omwille van de meerwaarde die ze vormen voor het algemeen welzijn en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.</p>

Toelichting	Verordenend deel
<p>opleggen van bepaalde inrichtingsvoorwaarden wordt er een meerwaarde gerealiseerd voor de omgeving: verbindingen traag verkeer, het integreren van een ruim groenaandeel en groen, ...</p> <p>Bij de specifieke projectaanvraag is men niet gebonden aan een bouwprofiel. Hierdoor is er een grotere ontwerpvrijheid. Echter zal elke projectaanvraag een uitgebreide kwaliteitstoets moeten doorlopen. In een aantal gevallen wordt de specifieke projectaanvraag verplicht. Het betreft projecten waarvan het wenselijk is dat ze een uitgebreidere kwaliteitstoets en communicatietraject doorlopen omdat ze een grotere impact op de omgeving hebben of ze omwille van hun locatie bijkomende aandacht verdienen.</p>	<p>In volgende gevallen zijn specifieke projectaanvragen verplicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projecten waarbij nieuw openbaar domein (nieuwe openbare weg of plein, park,...) gecreëerd wordt. - Projecten vanaf 6 wooneenheden of kavels. - Projecten met een terreinoppervlakte vanaf 5000 m². - Projecten met grootschalige detailhandel of horeca (vanaf 350 m²). - Projecten met historisch waardevol gebouw. - Andere projecten die omwille van hun locatie of functie een belangrijke impact hebben op de omgeving. - Projecten met meer dan 2 wooneenheden gelegen in de deelruimte groen dorpspark. - Projecten met cohousing. - ontwikkelingen in het kader van sociale woningbouw gelegen binnen woonuitbreidingsgebieden. <p>Grootschalige woonprojecten (zie begrippen 0.27) in de woongebieden van de deelruimten “groene dorpsparken”, “dorpsrandlinten”, “randverkavelingen”, “landelijke rand” en de woonuitbreidingsgebieden moeten steeds voldoen aan de algemene en specifieke voorschriften van ‘specifieke projectaanvragen’. Daarnaast dienen ontwikkelingen in het kader van sociale woningbouw gelegen binnen woonuitbreidingsgebieden tevens voldoen aan de algemene en specifieke voorschriften van ‘specifieke projectaanvragen’.</p> <p>Elke specifieke projectaanvraag moet een algemene kwaliteitstoets doorlopen. Hierbij moet elk project getoetst worden aan tenminste onderstaande indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke meerwaarde biedt het project aan zijn omgeving: ruimtelijk, functioneel (bijvoorbeeld handelskern versterkend), landschappelijk. - Bij realisatie van appartementen dienen deze zich optimaal te integreren in de omgeving en in het project. Evenwicht tussen schaal bebouwing (bezetting, bouwhoogte, woningdichtheid, aantal wooneenheden) en onbebouwde groene ruimte (afhankelijk van specifieke locatie) - Het integreren van collectieve voorzieningen en medegebruik (parkeren, groen, gebouwen,...) - Potenties voor kwalitatieve integratie in de omgeving (leidraad toelichtend: www.klimaatruimte.be):

Toelichting	Verordenend deel
<p>Het toegelaten aantal wooneenheden per gebouw of cluster betreft een maximum. Bij elk project zal de integratie in de omgeving beoordeeld worden. Op basis van de kwaliteitstoets kan een lager aantal gevraagd worden.</p> <p>Bijvoorbeeld kan binnen een zone voor eengezinswoningen met zeer beperkte mogelijkheden voor niet-woonfuncties, een gebouw met historisch waardevol karakter toch ingericht worden als handels- of horecazaak, B&B, meergezinswoningen, .. Deze mogelijkheden zijn een belangrijke stimulans om de waardevolle gebouwen te kunnen behouden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De schaal van de gebouwen (oa relatie bouwhoogte en open ruimte of wegbreedte) moet zich inpassen in de omgeving. - afstand tot bestaande gebouwen omgeving i.k.v. privacy, bezonning, visuele relaties,... - de integratie van verbindingen langzaam verkeer en collectieve of publieke groenzones indien ze een meerwaarde bieden voor het project en zijn omgeving - ruimtelijke en visuele relaties met de omgeving - Het bekomen van een evenwichtige mix van woningtypologieën en groottes (afhankelijk van schaal en locatie project) - Het stimuleren van verplaatsingen te voet, per fiets, openbaar vervoer: integratie paden langzaam verkeer, kwalitatieve (half) bovengrondse ruime fietsenstalplaatsen - Beperken van gemotoriseerd verkeer in het project (autoluwe woonwijken) - Integratie publieke groene ruimte en publieke verbindingen langzaam verkeer op schaal van project en omgeving - Zuinig ruimtegebruik: het clusteren en beperken van bebouwde oppervlakte, verharde oppervlakte, het clusteren van functies, het mogelijk maken van medegebruik - Architecturale kwaliteit en woonkwaliteit - Zelfvoorzienendheid van het project – klimaatneutrale bouwprojecten – klimaatvriendelijke projecten (voorzien in eigen energie, energieneutraal,...) - Zongerichte oriëntatie van leefruimten en leeftuinen of terrassen - Beheersvriendelijke natuurlijke inrichting van de onbebouwde ruimte met aandacht voor groen- en natuurontwikkeling, biodiversiteit en waterhuishouding <p>De specifieke projectaanvragen hebben betrekking op de volgende voorschriften van de generieke voorschriften van de deelruimtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Men kan niet afwijken van de woningtypologie en het maximum toegelaten aantal woningen/gebouw of per cluster, met uitzondering van de afwijkingmogelijkheid onder punt 0.9. - Men kan afwijken van de inrichtingsvoorschriften, m.b.t. inplanting, bouworde en het bouwprofiel, opgenomen bij de generieke voorschriften. - Per deelruimten worden er bijkomende voorschriften bepaald met betrekking tot groeninrichting.

Toelichting	Verordenend deel
<p>De bomen dienen over een voldoende omvang te beschikken, met het oog op het creëren van een parkachtige omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Men kan enkel afwijken van de bestemming of toegelaten functies in volgende gevallen: - Bij 'gebouwen met een historisch waardevol karakter', zoals aangeduid op het grafisch plan, kan er afgeweken worden van de toegelaten bestemming/ functies zoals bepaald door de generieke voorschriften van de betreffende deelruimte op voorwaarden dat er een goede integratie is in de woonomgeving (geen hinder m.b.t. mobiliteit, parkeren, privacy, ..). - In een deelruimte waar uitsluitend één- en tweegezinswoningen worden toegelaten, worden bij projectaanvragen m.b.t. gebouwen met een historisch waardevol karakter meergezinswoningen toegelaten. <p>Bijkomende inrichtingsvoorwaarden specifieke projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integratie verbindingen langzaam verkeer met publiek toegankelijk karakter indien hiervoor mogelijkheden bestaan en er hierdoor een meerwaarde gecreëerd wordt voor de omgeving. - Integratie publieke of collectieve groenzone. - Per 3 wooneenheden dient minimum 1 boom te worden aangeplant. - Integratie van collectieve voorzieningen: collectief groen en collectief parkeren - Individuele vrijstaande tuinbergingen zijn niet toegelaten; deze dienen collectief of geclusterd voorzien te worden of geïntegreerd in de hoofdgebouwen. - Verhardingen en wegenis voor autoverkeer tot strikt noodzakelijke te beperken.
0.21 Specifieke voorwaarden bij grootschalige detailhandel	
	<p>Specifieke voorwaarden bij grootschalige detailhandel (zie begrippen 0.27).</p> <ul style="list-style-type: none"> - De van op de openbare weg zichtbare bouwdelen bestaan uit min. 2 bouwlagen. - De gebruikte materialen van de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. - Het gebruik van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag is verplicht, met uitzondering van het gedeelte dat ingericht wordt als dakterras i.f.v. wooneenheden op de verdieping.

Toelichting	Verordenend deel
<p>Het oprichten van parkeerplaatsen in de voortuinstrook is niet toegelaten.</p> <p>Mogelijke andere functies zijn woongelegenheden op de verdieping(en), kantoorruimte, ruimte voor vrije beroepen (bv. Groepspraktijk op verdieping),...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De zone tussen de rooilijn en voorgevelbouwlijn moet als groenstrook ingericht worden met uitzondering van de in- en uitritten en andere noodzakelijke toegangen. De groene ruimte dient aangelegd te worden met een combinatie van laag- en hoogstammig groen. - Er moet aandacht gaan naar de integratie van verbindingen langzaam verkeer met publiek toegankelijk karakter indien hiervoor mogelijkheden bestaan en er hierdoor een meerwaarde gecreëerd wordt voor de omgeving. - Groeninrichting: het groenpercentage van de betreffende deelruimte is van toepassing. - Combinatie met andere functies: er moet gestreefd worden naar een clustering met andere functies in kader van zuinig ruimtegebruik.
0.22 Gebouwen en constructies voor openbaar nut	
	<p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare wegenis en milieutechnische ingrepen, openbare verharde en niet verharde ruimten, socio-culturele en openbare voorzieningen worden in elke deelruimte toegelaten voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.</p>
0.23 Zorgwonen	
<p>Mits motivatie is het plaatsen van constructies voor mobiel wonen in een tuinzone i.f.v. zorgwonen toegelaten.</p>	<p>Zorgwonen is binnen elke deelruimte voor wonen toegestaan en wordt niet aanzien als een bijkomende wooneenheid.</p>
0.24 Kleinschalige, kamergebonden toeristische logies	
	<p>Kleinschalige, kamergebonden toeristische logies, zoals gastenkamers, vakantiewoning,... zijn binnen elke deelruimte voor wonen toegelaten. Met kleinschalig wordt bedoeld op maat van de omgeving waarin het logement zich bevindt en verweefbaar met de woonfunctie.</p>
0.25 Bestaande historisch gegroeide clusters	
<p>Bijvoorbeeld een bestaande cluster van aaneengesloten woningen in een omgeving met vrijstaande eengezinswoningen.</p>	<p>Afwijkingsmogelijkheden van de generieke voorschriften bij bestaande historische gegroeide clusters, bestaande op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP, die voor wat betreft bouwtypologie, schaal en inplanting afwijken van de omgeving. Deze clusters kunnen behouden blijven en verbouwd worden, uitgebreid en</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<p>herbouwd worden op voorwaarde dat deze kwalitatief geïntegreerd zijn in de omgeving en geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (inzake schaduw, privacy, verkeersveiligheid, visuele hinder, ...).</p>
0.26 Bestaande restpercelen, percelen met bijzondere configuratie en bestaande (al dan niet bebouwde) gevormde percelen	
<p>De minimaal opgelegde groenpercentages dienen nagestreefd te worden. De eventuele oude verkavelingsvoorschriften zijn richtinggevend voor het bepalen van de bouw mogelijkheden en het groenpercentage.</p> <p>Bij restpercelen en percelen met een bijzondere configuratie (bv. hoekperceel) kunnen de voorschriften van het RUP er toe leiden dat het perceel niet meer bebouwbaar is. Bij deze percelen kan men gemotiveerd afwijken. Indien een gesloten bouwvorm verplicht is, maar de perceelconfiguratie en eventuele aansluiting op de aanpalende percelen dit niet mogelijk maakt kan een andere bouwvorm worden toegestaan indien hierdoor een betere aansluiting met de directe omgeving wordt bekomen.</p> <p>Ondiep betekent voor minder dan 50m.</p>	<p>D.m.v. een gemotiveerde afwijking van de generieke voorschriften inzake bebouwingwijze/ bebouwingdichtheid kunnen bestaande percelen, bestaande op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP, met afwijkende afmetingen nog worden bebouwd, eventueel met afwijkende bouwvorm, op voorwaarde dat deze percelen vóór de inwerkingtreding van dit RUP volgens de toen geldende voorschriften wel bebouwbaar waren.</p> <p>Het groenpercentage bepaald bij de generieke voorschriften is van toepassing. Van de bij de generieke voorschriften bepaalde minimale perceelsbreedte en maximale bouwbreedte kan gemotiveerd afgeweken worden indien deze voorschriften ertoe leiden dat het perceel niet kwalitatief bebouwd kan worden.</p> <p>Voor percelen, gelegen op de rand van het RUP, die maar voor een ondiep gedeelte binnen woongebied vallen volgens het RUP, kan gemotiveerd afgeweken worden inzake bebouwbaarheid en minimaal te voorzien groenpercentage.</p>
0.27 Begrippen	
	<ul style="list-style-type: none"> - 45°-regel: Bij toepassing van de 45° regel dient de inplantingsafstand van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens of de aanpalende bebouwing minimaal gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwvolume. - Aangepaste woningen: een aangepaste woning is zodanig ontworpen, gebouwd en ingericht dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Bij meergezinswoningen betekent dit ook dat de gemeenschappelijke circulatieruimten hier op zijn afgestemd. Een dergelijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn en voor ouderen die zich met een looprekje verplaatsen. - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bijgebouw: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone

Toelichting

Verordenend deel

- te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens met het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.
 - **Bouwhoogte:** de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf het maaiveld.
 - **Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).
 - **Courante aanvraag:** courante aanvragen hebben betrekking op kleinschalige projecten zoals de vergunningsaanvraag van een één-, twee-, of meergezinswoning in een bestaande ontwikkeling.
 - **Cohousing:** een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens, eetzaal of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Een cohousingproject heeft de uitstraling van één 1 of enkele hoofdgebouwen met één in/uitrit en vormt één ruimtelijk en functioneel geheel.
 - **Cluster:** groep van tenminste 3 grondgebonden wooneenheden.
 - **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
 - **Groendak:** een dak bedekt met vegetatie en een aantal onderliggende lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze vegetatie en de opslag van hemelwater. Dit kan zowel onder de vorm van een intensief groendak of daktuin (betreedbaar) als onder de vorm van een extensief groendak of vegetatiedaken (niet-betreedbaar).
 - **Groepswoningbouw:** het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen.
 - **Grondgebonden woning:** een wooneenheid die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau (met eigen voordeur) en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het referentiepeil.
 - **Grootschalige detailhandel:** een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000m² netto publiektoegankelijke vloeroppervlakte waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief bijhorende diensten) aan

Toelichting

Verordenend deel

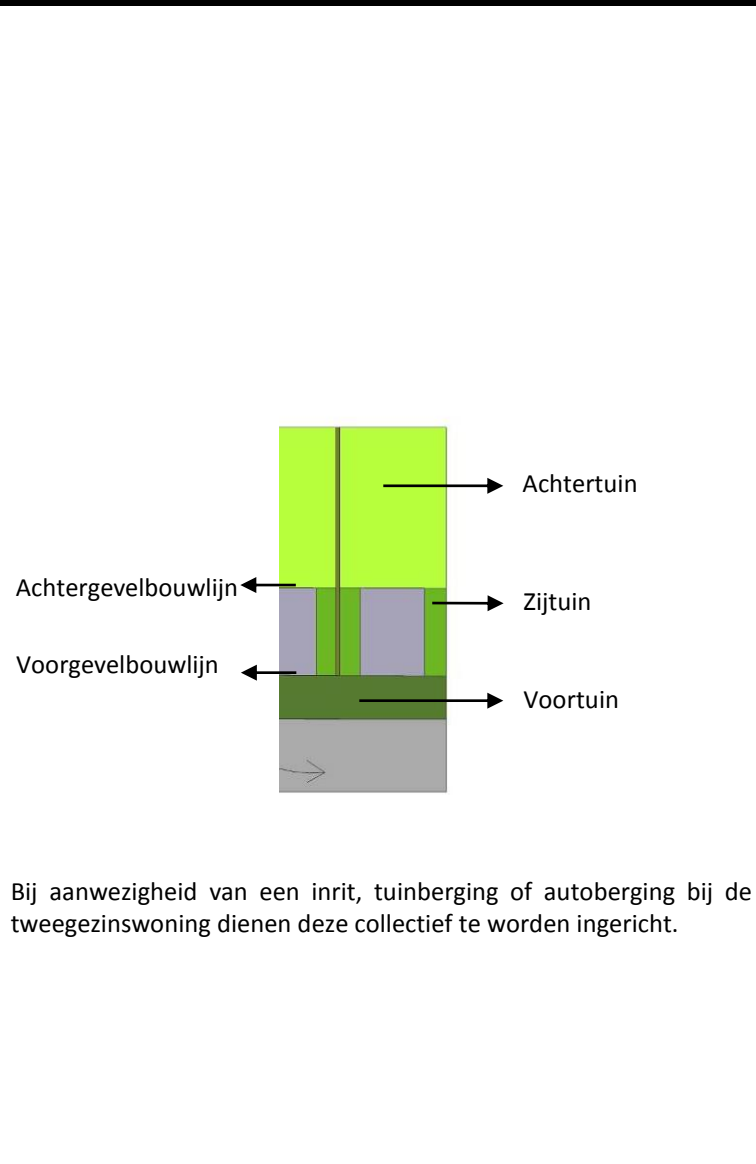
eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000m² netto publiektoegankelijke vloeroppervlakte.

- **Grootschalige woonprojecten:**

- Verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan circa 0,5ha;
- Groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 wooneenheden worden ontwikkeld;
- De bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 10 wooneenheden worden gecreëerd;
- Een verkaveling, groepswooningbouwproject en project voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoet aan de vorige drie gestelde punten, maar waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan 0,5ha beslaan.
- **Halfopen bebouwing:** bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen met een gedeelde zijmuur gevormd wordt, afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken ten opzichte van de aanpalende bebouwing.
- **Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- **Infiltratievoorziening:** Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kleinhandel:** Kleinhandel kan omschreven worden als een distributie-eenheid waarvan de activiteit uit het verkopen van producten aan finale consumenten, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen een andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.
- **Kroonlijst:** het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- **Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel:** De hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak vanaf het maaiveld.
- **Meergezinswoning:** gebouw voor de huisvesting van minimum twee gezinnen,

Toelichting

Verordenend deel



waarbij elke woonruimte wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen. Een tweegezinswoning wordt niet beschouwd als een meergezinswoning omdat er geen gemeenschappelijke inkomhal aanwezig is.

- **Nevenbestemming:** een secundaire bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde primaire bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.
- **Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- **Nuttige tuinruimte:** deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/ of keuken) van een woonegelegenheid. De tuinruimte moet beschouwd worden als het verlengstuk van de leefruimte binnen. Een zijtuin en voortuin tussen de zijgevel en perceelsgrens vallen hier niet onder, met uitzondering van de zijtuin bij hoekgebouwen.
- **Perceelsbreedte:** De perceelsbreedte dient gemeten te worden t.h.v. de voorgevelbouwlijn.
- **Tuinstroken:** er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin. Deze zijn weergegeven op nevenstaande figuur.
- **Achtertuint:** tuinzone gelegen tussen de achtergevelbouwlijn en de achterperceelsgrens, over de volledige breedte van het perceel.
- **Voortuint:** tuinzone gelegen tussen de rooilijn (of grenslijn openbaar domein) en de voorgevelbouwlijn, over de volledige breedte van het perceel.
- **Zijtuin:** tuinzone gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de vrijstaande zijgevel.
- **Tweegezinswoning:** gebouw voor de huisvesting van twee gezinnen waarbij elke wooneenheid grondgebonden is en dus rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau (met eigen voordeur). Een tweegezinswoning wordt ontworpen en gebouwd als één gebouw op hetzelfde moment en heeft het uitzicht van één fysiek geheel. Een zorgwoning wordt niet als een afzonderlijke wooneenheid beschouwd.
- **Verhardingen:** Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bijv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"> - Vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.80 meter, terrassen niet inbegrepen met uitzondering van horeca. - Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vorm tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel. - Voorgevelbreedte: de voorgevelbreedte dient gemeten te worden t.h.v. de voorgevelbouwlijn. - Winkelvloeroppervlakte/WVO (netto): De winkelvloeroppervlakte is de in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van tussenverdiepingen (met voor klanten voldoende hoogte). Onder de WVO vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten en niet de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen evenals van de door personeel bediende diepvries- en koelcellen. - Woongelegenheid: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. - Woonlaag: Bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlaag. - Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.