

**GEMEENTE HERSELT**  
**RUP 'Woonkernen'**  
**Deelplan Herselt – Centrum**

**Verordenend deel**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting  
van

Op bevel,  
De Secretaris,

De Voorzitter,

**COLOFON**

**Oprichting:**

RUP 'Woonkernen – Herselt Centrum'

**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\_centrum.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

<i>Artikel 1 Dorpscentrum</i>	5
<i>Artikel 2 Centrumrand</i>	12
<i>Artikel 3 Groen dorpspark</i>	17
<i>Artikel 4 Dorpsrandlint</i>	20
<i>Artikel 5 Randverkaveling</i>	26
<i>Artikel 6 Landelijke rand</i>	31
<i>Artikel 7 Zone voor gemengde ontwikkeling – school</i>	36
<i>Artikel 8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter</i>	39
<i>Artikel 8bis Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – begraafplaats</i>	42
<i>Artikel 9 Zone voor woonuitbreidingsgebied (overdrukzone)</i>	44
<i>Artikel 10 Parkgebieden</i>	44
<i>Artikel 11 Natuurgebieden</i>	45
<i>Artikel 12 Bosgebieden</i>	45
<i>Artikel 13 Agrarische gebieden</i>	46
<i>Artikel 14 Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden</i>	46
<i>Artikel 15 Ambachtelijke bedrijven en kmo's</i>	47

---



## Artikel 1 Dorpscentrum

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



### Toelichting

### Verordenend deel

#### 1.1 Bestemming

De zone betreft het historisch dorpscentrum van het hoofddorp Herselt. De zone wordt gekenmerkt door een dichtere bebouwingsstructuur met een grote verscheidenheid aan kernfuncties en voorzieningen. De gemeente wenst binnen deze zone handel en horeca sterk stimuleren.

De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.

Uitsluitend grootschalige detailhandel die lokaal gericht is op voedingswaren en dagdagelijkse aankopen (supermarkten) is toegelaten.

Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich ondermeer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen door het nastreven naar gesloten bebouwing voor woningbouw en het nastreven van het wonen boven handel, diensten en bedrijvigheid voor zover in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek.

#### 1.1.1 Algemeen

- wonen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving;
- openbaar domein en groene ruimten.

Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht zijn volgende functies toegelaten:

- Vrije beroepen en diensten; zowel op gelijkvloers als verdiepingen
- Restaurant en café; zowel op gelijkvloers als verdiepingen
- Handelzaken; zowel op gelijkvloers als verdiepingen.
- Grootschalige detailhandel.

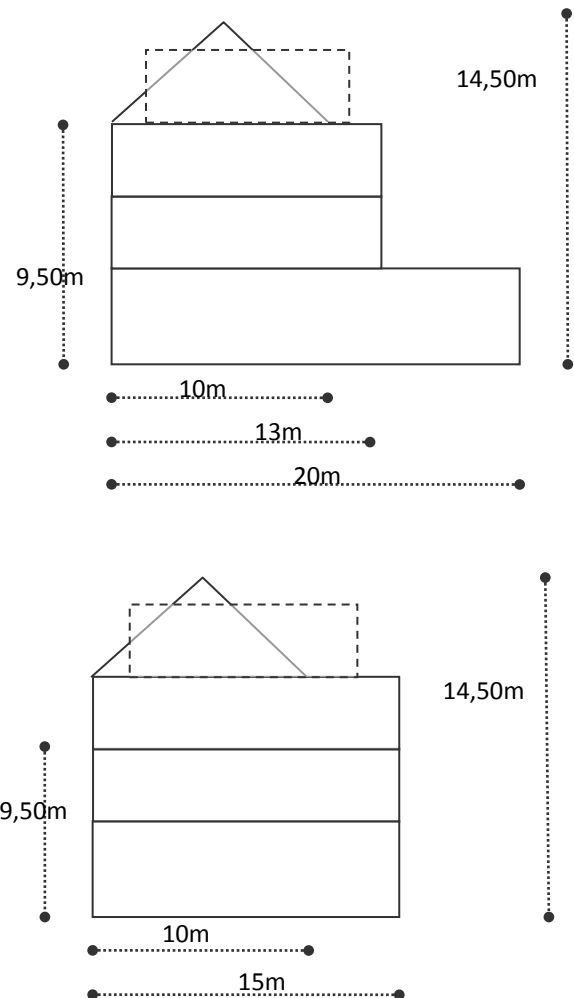
De vooropgestelde verdichting dient te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.

Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Toelichting	Verordenend deel
<p><b>1.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</b></p> <p>De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.</p>	<p><b>1.2.1 Woningtypologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel eengezinswoningen, tweegezinswoningen, cohousing als meergezinswoningen zijn toegestaan.</li> <li>- Meergezinswoningen: vanaf 3 wooneenheden moet ten minste 1/3 van het aantal wooneenheden gerealiseerd worden als een aangepaste woning.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>1.2.2 Bouworde hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel gegroepede en gesloten bebouwing is toegestaan.</li> </ul> <p>Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen minstens 10,00m bij halfopen bebouwing, minstens 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten bebouwing met inpandig parkeren.</p> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>1.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</li> </ul>

## Toelichting

## Verordenend deel


**1.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw**

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten toegelaten:

Profiel 20/13/13/10:

- Tot max. 20,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens
- Tot max. 13,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

Profiel 15/15/15/10:

- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.




Max. 80% van het perceel kan bebouwd worden.

Bij de realisatie van niet-woonfunctie op de gelijkvloerse bouwlaag kan de bouwdiepte





Toelichting	Verordenend deel
	van toepassing.
<b>1.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</b>	
	<p><b>1.3.1 Groenaandeel</b></p> <p>De inrichting van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag is verplicht met uitzondering van het dakterras.</p> <p>Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 25% van de projectzone als groene ruimte te worden aangelegd, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>Hiervan kan afgeweken worden binnen de zone voor handels en horecacluster.</p> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>1.3.2 Woningtypologie en bouworde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.</li> <li>- Bij grootschalige projecten moet min. 1/5<sup>de</sup> van de wooneenheden grondgebonden wooneenheden betreffen, met uitzondering van gemengde projecten met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>
<b>1.4 Overdrukzone “Afbakening handels- en horecacluster”</b>	

Toelichting	Verordenend deel
 <p>In kader van compacte concentratie handel en horeca in het historische dorpscentrum aan Dorp t.h.v. de zone rond de kerk en de pastorie. Door concentratie en afbakening van de handels- en horecacluster gaan deze functies elkaar versterken en liggen deze kernfuncties op wandelafstand van elkaar.</p>	<p>Binnen de overdrukzone “Afbakening handels- en horecacluster” zoals aangeduid op het grafisch plan, kan er afgeweken worden van het groenpercentage.</p> <p>De aanleg van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag is verplicht met uitzondering van het dakterras.</p>
<p><b>1.5 Overdrukzone “Dorpsparking”</b></p>	
 <p>Om de handels- en horecacluster te ondersteunen dient er voldoende ruimte voorzien te worden voor parkeren op wandelafstand van de centrumvoorzieningen. Het perceel met de bestaande gemeentelijke werkplaats wordt hiervoor aangeduid. Samen met de bestaande parking aan de kerk, krijg je hierdoor een parkeerzone aan beide zijden van het dorpscentrum. De parkeerzones worden maximaal aangesloten op het netwerk van langzaam verkeer.</p>	<p>Binnen de overdrukzone “Dorpsparking” zoals aangeduid op het grafisch plan, dient al dan niet in combinatie met de onderliggende bestemming, een openbare dorpsparking en de daarbij horende technische infrastructuur worden aangelegd ten behoeve van de handels- en horecacluster.</p> <p>De parkeerplaatsen en hun toegangen hebben een publiek karakter. De parkeerplaatsen kunnen zowel ondergronds, in open lucht als geïntegreerd in de bebouwing worden opgericht.</p> <p>Voor de parkeerplaatsen die worden aangelegd in open lucht gelden volgende inrichtingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De parkeerplaatsen moeten volledig worden aangelegd in waterdoorlatende materialen;</li> <li>- Door middel van specifiek materiaalgebruik dient de parking een groen karakter te hebben.</li> <li>- Minimaal per 5 parkeerplaatsen moet de ruimte van 1 parkeerplaats worden ingevuld met een groenaanleg of boom.</li> </ul> <p>Bij de inrichting dient maximaal aangesloten te worden op het netwerk van langzaam verkeer.</p>
<p><b>1.6 Niet te bebouwen zone</b></p>	
 <p>Het betreffen percelen die zowel langs de voor- als de achterzijde grenzen aan het openbaar domein. Hoofdgebouwen dienen gericht te worden naar de hoofdas, nl. Dorp en Wolfdonksesteenweg. De percelen zijn echter niet diep genoeg en het openbaar domein langs</p>	<p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding “Niet te bebouwen zone” zoals aangeduid op het grafisch plan, kunnen geen nieuwe hoofdgebouwen worden opgericht.</p>

Toelichting	Verordenend deel
de achterzijde is niet breed genoeg om op een kwalitatieve wijze langs beide zijden een hoofdgebouw op te richten zodat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.	

## Artikel 2 Centrumrand

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



### Toelichting

### Verordenend deel

#### 2.1 Bestemming

De zone sluit aan bij het dorpscentrum en wordt gekenmerkt door een dichtere bebouwingsstructuur en de aanwezigheid van kernfuncties.

De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.

Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich ondermeer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen door het nastreven naar gesloten bebouwing voor woningbouw en het nastreven van het wonen boven handel, diensten en bedrijvigheid voor zover in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek.

#### 2.1.1 Algemeen

- wonen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.
- openbaar domein en groene ruimten.

Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht zijn volgende functies toegelaten:

- Vrije beroepen en diensten; zowel op gelijkvloers als verdiepingen
- Restaurant en café; zowel op gelijkvloers als verdiepingen, beperkt tot max. 350m<sup>2</sup> netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte per hoofdgebouw;
- Handelzaken; zowel op gelijkvloers als verdiepingen, beperkt tot max. 350m<sup>2</sup> netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte per hoofdgebouw.

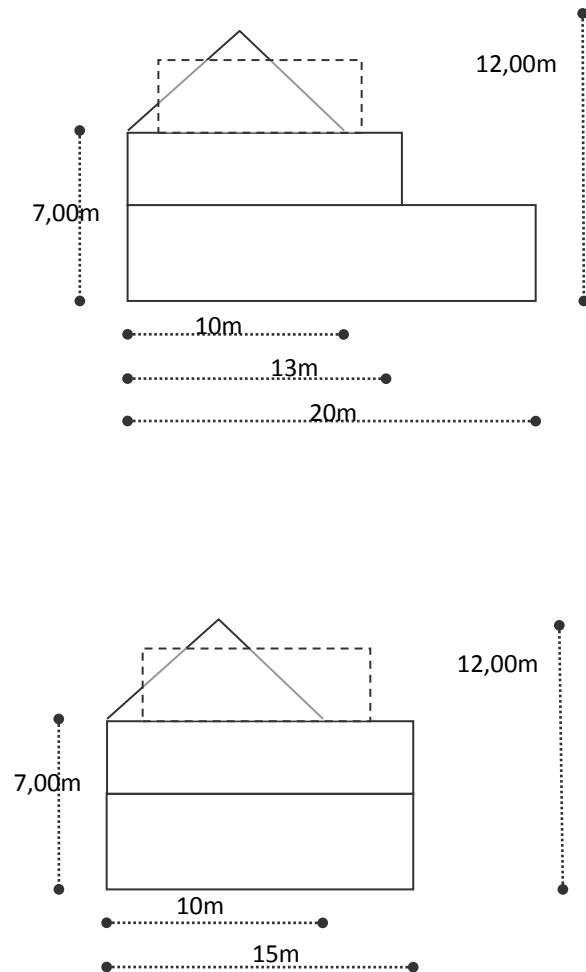
Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.

De vooropgestelde verdichting dient te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.

Toelichting	Verordenend deel
	<p>Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>
<p><b>2.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</b></p>	
<p>De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.</p> <p>Er wordt een maximaal aantal wooneenheden per gebouw/ volume opgelegd om de kleinschaligheid van de dorpsstructuur te bewaren.</p> <p>Grondgebonden woning: een wooneenheid die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau (met eigen voordeur) en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.</p>	<p><b>2.2.1 Woningtypologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel eengezinswoningen, tweegezinswoningen, cohousing als meergezinswoningen zijn toegestaan.</li> <li>- Meergezinswoningen: maximaal 10 wooneenheden per gebouw/ bouwvolume toegestaan.</li> <li>- Meergezinswoningen: vanaf 3 wooneenheden moet ten minste 1/3 van het aantal wooneenheden gerealiseerd worden als een aangepaste woning.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>2.2.2 Bouworde hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel gekoppelde, gegroepede en gesloten bebouwing is toegestaan.</li> <li>- Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen minstens 10,00m bij halfopen bebouwing, minstens 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten bebouwing met inpandig parkeren.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>2.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</li> </ul>

## Toelichting

## Verordenend deel


**2.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw**

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten toegelaten:

Profiel 20/13/10:

- Tot max. 20,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 13,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

Profiel 15/15/10:

- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

**2.2.5 Bouwlagen/ bouwhoogte hoofdgebouw**

- Maximaal twee bouwlagen + dakvolume.
  - Een derde bouwlaag met plat dak ter vervanging van het dakvolume is toegestaan, indien t.h.v. de vrijstaande gevels tenminste 2,00m wordt teruggesprongen t.o.v. het onderliggende gevelvlak.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m.
- De maximale nokhoogte bedraagt 12,00m

Indien handel op de gelijkvloers van het hoofdgebouw, kan de gelijkvloerse bouwlaag worden opgetrokken naar max. 4,5m. De totale kroon- en nokhoogte van het hoofdgebouw kan tot max. 1,00m verhoogd worden t.o.v. het maximaal toegelaten gabariet.

Toelichting	Verordenend deel
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>2.2.6 Bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin is toegelaten.</li> <li>- Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte en een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m.</li> <li>- De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m.</li> </ul> <p><b>2.2.7 Groenaandeel</b></p> <p>Minimum 25% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De inrichting van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag is verplicht met uitzondering van het dakterras.</p> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>
<p><b>2.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</b></p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>2.3.1 Groenaandeel</b></p> <p>Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 30% van de projectzone als groene ruimte te worden aangelegd, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<p><b>2.3.2 Woningtypologie en bouworde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> <li>- Bij grootschalige projecten moet min. 1/5<sup>de</sup> van de wooneenheden grondgebonden wooneenheden betreffen, met uitzondering van gemengde projecten met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>
<p><b>2.4 Niet te bebouwen zone</b></p>	
<p style="text-align: center;">■ ■ ■ ■ ■</p> <p>Het betreffen percelen die zowel langs de voor- als de achterzijde grenzen aan het openbaar domein. Hoofdgebouwen dienen gericht te worden naar de hoofdas, nl. Wolfdonksesteenweg. De percelen zijn echter niet diep genoeg en het openbaar domein langs de achterzijde is niet breed genoeg om op een kwalitatieve wijze langs beide zijden een hoofdgebouw op te richten zodat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.</p>	<p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding “Niet te bebouwen zone” zoals aangeduid op het grafisch plan, kunnen geen nieuwe hoofdgebouwen worden opgericht.</p>



## Artikel 3 Groen dorpspark

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting	Verordenend deel
<b>3.1 Bestemming</b>	
<p>Aansluitend bij het dorpscentrum wordt een woonzone met groen karakter afgebakend ten noorden en ten zuiden van het dorpscentrum (Dorp).</p> <p>Het betreffen zones waarvan vandaag nog delen onbebouwd zijn. Een duidelijke visie en herstructurering dringt zich hier op. De zones sluiten aan op het bestaande en gewenste netwerk voor langzaam verkeer in relatie met het dorpscentrum.</p> <p>De visie omvat de ontwikkeling van een groen dorpspark om te wonen als tegengewicht voor het dicht bebouwde dorpscentrum waarbij een meerwaarde voor de omgeving wordt bekomen en het groene karakter wordt versterkt. Verdichting en vergroenen gaan hier hand in hand.</p> <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p> <p>Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich ondermeer vertaalt in het nastreven naar compacte bebouwing voor woningbouw. Deze verdichting dient daarbij te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.</p>	<p><b>3.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen;</li> <li>- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.</li> <li>- openbaar domein en groene ruimten.</li> </ul> <p><b>3.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht zijn volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrije beroepen en diensten, beperkt tot het gelijkvloers.</li> </ul> <p>De vooropgestelde verdichting dient te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.</p> <p>Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>

### 3.2 Inrichtingsvoorschriften

De algemene stedenbouwkundige bepalingen van de specifieke projectaanvraag met kwaliteitstoets (art. 0.19) zijn ook steeds van toepassing bij projecten met meer dan 2 wooneenheden.

De zone moet zich ontwikkelen als een parkachtige omgeving met vrijstaande meergezinswoningen of clusters van grondgebonden woningen in het groen. Hierbij dient een deel van de onbebouwde ruimte als collectieve of publieke groenzone ingericht te worden.

Grondgebonden woning: een wooneenheid die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau (met eigen voordeur) en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

#### 3.2.1 Woningtypologie

Vrijstaande meergezinswoningen met maximum 10 wooneenheden per gebouw. Gelijkvloerse appartementen moeten voorzien zijn van een individuele toegang.

Clusters van grondgebonden woningen met maximum 8 woningen per cluster.

Bij grootschalige projecten moet min. 1/5<sup>de</sup> van de wooneenheden grondgebonden wooneenheden betreffen, met uitzondering van gemengde projecten met gemeenschapsvoorzieningen, diensten.

Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.

De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.

Bestaande vergunde woningen die niet beantwoorden aan bovenstaande typologie kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden cf. art. 0.12 van de algemene bepalingen. Bij herbouw en uitbreiding is het bouwprofiel, bouwhoogte, de voorschriften voor bijgebouwen en het groenpercentage van artikel 6 'landelijke rand' van toepassing.

#### 3.2.2 Bouworde hoofdgebouw

- Eengezinswoningen: geclusterde bebouwing toegelaten maximum per 8.
- Meergezinswoningen: vrijstaand maximum 10 wooneenheden per gebouw.

De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.

#### 3.2.3 Plaatsing hoofdgebouw

De gebouwen moeten zodanig ingeplant worden dat er een parkachtige omgeving gecreëerd wordt met voldoende doorzichten en groene ruimten.

Eengezinswoningen: de minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.

Meergezinswoningen: de minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens en van de achtergevel ten aanzien van de achterperceelsgrens cf. de 45°-regel.

#### 3.2.4 Groenaandeel

Minimum 70% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene

Toelichting	Verordenend deel
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p> <p>De zijtuinstroken worden vrijgehouden van constructies en bijgebouwen om het doorzicht naar de achterliggende openruimte te vrijwaren.</p>	<p>ruimte waarvan min. 10% publiek toegankelijk groen. Max. 10% mag hiervan ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li><li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie</li></ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>3.2.5 Perceelsafsluitingen</b> Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p> <p><b>3.2.6 Bijgebouwen</b> Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten met uitzondering van een collectieve fietsenberging/tuinberging indien optimaal geïntegreerd in de parkomgeving.</p> <p><b>3.2.7 Aanleg van het onbebouwd terrein</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De onbebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld en aangelegd in functie van de realisatie van een samenhangend groengebied.</li><li>- Er is geen doorgaand verkeer toegestaan. Het projectgebied moet autoluw ingericht worden.</li></ul>

## Artikel 4 Dorpsrandlint

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



### Toelichting

### Verordenend deel

#### 4.1 Bestemming

Het betreft een verdichtingszone aansluitend bij het dorpscentrum. Binnen deze zone wordt het open karakter behouden. De zone beschikt vandaag over een diverse invulling met zowel één- als meergezinswoningen, supermarkten, handel- en horecazaken en bedrijvigheid.

De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.

Volgende wegen worden als invalswegen en gewestwegen beschouwd: Aarschotsesteenweg, Herentalsesteenweg, Blaubergsesteenweg, Westerlosesteenweg, Wolfdonksesteenweg, Ramselsesteenweg.

Enkel handelszaken die niet van concurrerende aard zijn voor het dorpscentrum (art. 1) zijn toegelaten, zoals een fietswinkel, streekproducten of gelijkaardige brancheproducten. Traditionele schoen- en kledingwinkels horen thuis binnen art. 1 Dorpscentrum.

Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en

De deelruime is opgesplitst in 2 deelzones:

- Deelzone A: Aarschotsesteenweg
- Deelzone B: Stap en Herentalsesteenweg

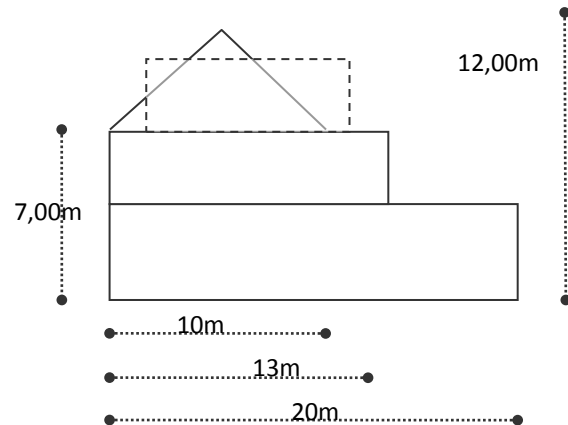
#### 4.1.1 Algemeen

- wonen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.
- openbaar domein en groene ruimten.

Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht zijn volgende functies complementair aan het wonen toegelaten:

- Vrije beroepen en diensten; zowel op gelijkvloers als verdiepingen
- Restaurant en café, enkel toegelaten langs invalswegen en gewestwegen, beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 350m<sup>2</sup> netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte per hoofdgebouw;
- Handelszaken, enkel toegelaten langs invalswegen en gewestwegen, beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 350m<sup>2</sup> netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte

Toelichting	Verordenend deel
<p>duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich ondermeer vertaalt in het nastreven naar compacte bebouwing voor woningbouw en het nastreven van het wonen boven handel, diensten en bedrijvigheid voor zover in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek. Deze verdichting dient daarbij te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.</p>	<p>per hoofdgebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel binnen deelzone A: Aarschotsesteenweg, zoals aangeduid op het grafisch plan is grootschalige detailhandel toegelaten. Deze mag enkel gericht zijn op de verkoop van voeding en dagdagelijkse aankopen op lokaal niveau. De netto publiektoegankelijke vloeroppervlakte wordt beperkt tot max. 1.500m<sup>2</sup></li> </ul> <p>De vooropgestelde verdichting dient te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.</p> <p>Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>
<p><b>4.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</b></p>	
<p>De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.</p> <p>Er wordt een maximaal aantal wooneenheden per gebouw/ volume opgelegd om de kleinschaligheid van de dorpsstructuur te bewaren.</p> <p>Grondgebonden woning: een wooneenheid die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau (met eigen voordeur) en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.</p>	<p><b>4.2.1 Woningtypologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel eengezinswoningen, vrijstaande tweegezinswoningen, cohousing als meergezinswoningen zijn toegestaan.</li> <li>- Meergezinswoningen: er zijn maximaal 10 wooneenheden per gebouw/ bouwvolume toegestaan.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>4.2.2 Bouworde hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eengezinswoningen: zowel gekoppelde als gegroepeerde bebouwing toegelaten.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegroepeerde bebouwing: tot max.6 aaneengesloten woningen</li> </ul> </li> <li>- Tweegezinswoningen en cohousing: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten.</li> <li>- Meergezinswoningen: enkel open bebouwing toegelaten.</li> <li>- De voorgevelbreedte bedraagt max. 2/3 van de perceelsbreedte.</li> <li>- Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen minstens 15,00m bij open bebouwing, min. 10,00m bij halfopen bebouwing en min. 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten</li> </ul>



bebouwing met inpandig parkeren.

De bijkomende afwijkmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.

#### 4.2.3 Plaatsing hoofdgebouw

- De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.
  - Bij meergezinswoningen dient de 45°-regel te worden gerespecteerd

#### 4.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten toegelaten:

Profiel 20/13/10:

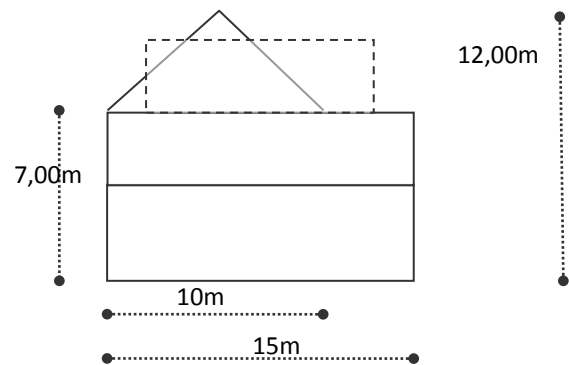
- Tot max. 20,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 13,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

Profiel 15/15/10:

- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

## Toelichting

## Verordenend deel



De zijtuinstroken worden vrijgehouden van constructies en bijgebouwen om het doorzicht naar de achterliggende openruimte te vrijwaren.

#### 4.2.5 Bouwhoogte hoofdgebouw

- Maximaal twee bouwlagen + dakvolume toegelaten.
- Een derde bouwlaag met plat dak ter vervanging van het dakvolume is toegestaan, indien t.h.v. de vrijstaande gevels tenminste 2,00m wordt teruggesprongen t.o.v. het onderliggende gevelvlak.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m.
- De maximale nokhoogte bedraagt 12,00m

Indien handel op de gelijkvloers van het hoofdgebouw, kan de gelijkvloerse bouwlaag worden opgetrokken naar max. 4,5m. De totale kroon- en nokhoogte van het hoofdgebouw kan tot max. 1,00m verhoogd worden t.o.v. het maximaal toegelaten gabariet.

#### 4.2.6 Bijgebouwen

- Er is maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten in de achtertuin.
- Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte en een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m.
- In de zijtuinstrook worden geen bijgebouwen of constructies (zoals een open carport) toegelaten.

Toelichting	Verordenend deel
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>4.2.7 Groenaandeel</b>            Minimum 50% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.            Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>Minimum 50% van de voortuin dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p><b>4.2.8 Perceelsafsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</li> </ul>
<p><b>4.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</b></p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>4.3.1 Groenaandeel</b>            Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 55% van de projectzone als groene ruimte te worden aangelegd, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.            Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>4.3.2 Woningtypologie en bouworde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.</li> </ul>



Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li><li>- Bij grootschalige projecten moet min. 1/5<sup>de</sup> van de wooneenheden grondgebonden wooneenheden betreffen, met uitzondering van gemengde projecten met handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten.</li></ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

## Artikel 5 Randverkaveling

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

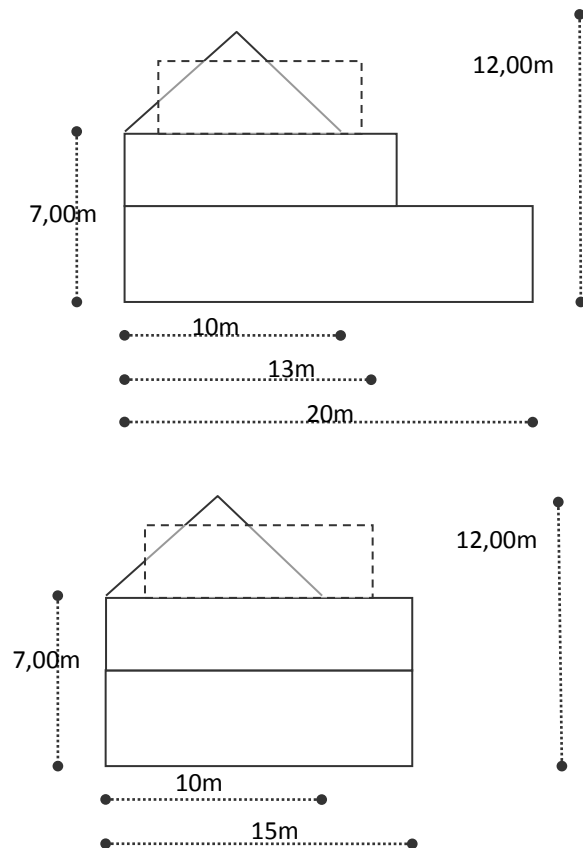


Toelichting	Verordenend deel
<b>5.1 Bestemming</b>	
<p>De zone omvat hoofdzakelijk bestaande ingesloten verkavelingen met een traditioneel landelijk karakter. Het behoud en versterken van het groene karakter binnen deze zone wordt vooropgesteld.</p> <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p>	<p><b>5.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen;</li> <li>- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.</li> <li>- openbaar domein en groene ruimten.</li> </ul> <p><b>5.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrije beroepen en diensten beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 1/4de van de totale netto vloeroppervlakte;</li> </ul> <p>Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>
<b>5.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</b>	
De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van	<b>5.2.1 Woningtypologie</b>

Toelichting	Verordenend deel
toepassing.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel eengezinswoningen als vrijstaande tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>5.2.2 Bouworde hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde en gegroepede bebouwing toegelaten. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegroepede bebouwing: tot max. 6 aaneengesloten woningen</li> </ul> </li> <li>- Tweegezinswoningen en cohousing: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten.</li> <li>- De voorgevelbreedte bedraagt max. 2/3 van de perceelsbreedte.</li> <li>- Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen minstens 15,00m bij open bebouwing, min. 10,00m bij halfopen bebouwing en min. 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten bebouwing met inpandig parkeren.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>5.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</b></p> <p>De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p>

## Toelichting

## Verordenend deel


**5.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw**

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten toegelaten:

Profiel 20/13/10:

- Tot max. 20,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 13,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

Profiel 15/15/10:

- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

**5.2.5 Bouwlagen/ bouwhoogte hoofdgebouw**

- Maximaal twee bouwlagen + dakvolume.
- Een derde bouwlaag met plat dak ter vervanging van het dakvolume is toegestaan, indien t.h.v. de vrijstaande gevels tenminste 2,00m wordt teruggesprongen t.o.v. het onderliggende gevelvlak.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m.
- De maximale nokhoogte bedraagt 12,00m

Toelichting	Verordenend deel
<p>Het oprichten van bijgebouwen wordt hier beperkt om het groene en landelijke karakter van de verkavelingen te benadrukken en bebouwing in de achtertuinen te beperken.</p> <p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>5.2.6 Bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten in de achtertuin.</li> <li>- Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte en een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m.</li> <li>- De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m.</li> <li>- Bij vrijstaande bebouwing wordt in één zijtuinstrook een open carport toegelaten.</li> </ul> <p><b>5.2.7 Groenaandeel</b></p> <p>Minimum 60% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>Minimum 50% van de voortuin dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p><b>5.2.8 Perceelsafsluitingen</b></p> <p>Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p>
<p><b>5.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</b></p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>5.3.1 Groenaandeel</b></p> <p>Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 65% van de projectzone als groene ruimte te worden aangelegd, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li><li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li></ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>5.3.2 Woningtypologie en bouworde</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.</li><li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li></ul> <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

## Artikel 6 Landelijke rand

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



### Toelichting

### Verordenend deel

#### 6.1 Bestemming

De zone omvat de percelen die op de rand van het woongebied gelegen zijn en grenzen aan de open ruimte, agrarische gebieden en parkgebieden. Het betreft de meest landelijke zone binnen de kern. Voor deze zone vormt het versterken van het groene karakter en de doorzichten naar de achterliggende open ruimte het uitgangspunt.

Bijvoorbeeld een beperkte handelszaak met hoeveproducten, educatieve functies, geïntegreerd binnen het agrarisch bedrijf.

De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.

#### 6.1.1 Hoofdbestemming

- wonen;
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, (verblijfs-)recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en kleinschalige kamergebonden logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening en ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving.
- openbaar domein en groene ruimten.

Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn toegelaten, op voorwaarden dat deze kwalitatief geïntegreerd worden in de woonomgeving en geen hinder (geluid, geur, ..) veroorzaken naar de omwonenden. Hieraan gerelateerde functies gericht op handel, horeca of diensten zijn toegelaten indien duidelijk ondergeschikt aan de agrarische activiteit en integreerbaar in de woonomgeving.

#### 6.1.2 Nevenbestemming

Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten:

- Vrije beroepen en diensten beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 1/4de van de totale netto vloeroppervlakte;

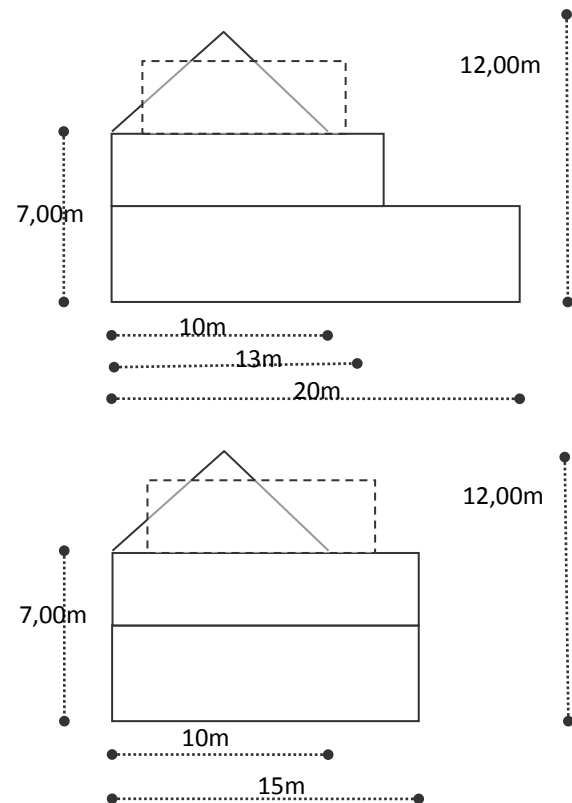
Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van

Toelichting	Verordenend deel
	<p>zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p>
<p><b>6.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</b></p>	
<p>De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.</p>	<p><b>6.2.1 Woningtypologie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel eengezinswoningen als vrijstaande tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan.</li> <li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>6.2.2 Bouworde hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde en gegroepede bebouwing toegelaten.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegroepede bebouwing tot max. 4 aaneengesloten woningen.</li> </ul> </li> <li>- Tweegezinswoningen en cohousing: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten.</li> <li>- De totale voorgevelbreedte van de vrijstaande woning, de gekoppelde woning of de cluster van woningen, mag maximum 2/3<sup>de</sup> van de perceelsbreedte bedragen.</li> <li>- Bij verkaveling of herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen met eengezinswoningen minstens 6,00m bij gesloten bebouwing en min. 7,5m bij gesloten bebouwing met inpandig parkeren, minstens 15,00m bij open bebouwing en min. 12,00m bij halfopen bebouwing en voor de nieuwe percelen met vrijstaande tweegezinswoningen of cohousing minstens 20,00m.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>6.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</b></p> <p>De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p>



## Toelichting

## Verordenend deel


**6.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw**

Bij nieuwbouw en uitbreiding van het hoofdgebouw zijn volgende bouwdiepten toegelaten:

Profiel 20/13/10:

- Tot max. 20,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 13,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

Profiel 15/15/10:

- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor de gelijkvloerse bouwlaag, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de 45°-regel wordt gerespecteerd t.o.v. de achterperceelsgrens.
- Tot max. 15,00m bouwdiepte voor verdiepingen, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.
- Indien er een dakvolume wordt gerealiseerd, dient dit te gebeuren binnen 10,00m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

**6.2.5 Bouwlagen/ bouwhoogte hoofdgebouw**

- Maximaal twee bouwlagen + dakvolume.
- Een derde bouwlaag met plat dak ter vervanging van het dakvolume is toegestaan, indien t.h.v. de vrijstaande gevels tenminste 2,00m wordt teruggesprongen t.o.v. het onderliggende gevelvlak.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m.
- De maximale nokhoogte bedraagt 12,00m

**6.2.6 Bijgebouwen**

- Er is maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten in de

Toelichting	Verordenend deel
<p>De zijtuinstroken worden vrijgehouden van constructies en bijgebouwen om het doorzicht naar de achterliggende openruimte te vrijwaren.</p> <p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>achtertuint.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m.</li> <li>- De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m.</li> <li>- In de zijtuinstrook worden geen bijgebouwen of constructies (zoals een open carport) toegelaten.</li> <li>- Bijgebouwen worden op min. 3m uit de zijperceelsgrens opgericht.</li> </ul> <p><b>6.2.7 Groenaandeel</b>        Minimum 70% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.        Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li> <li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li> </ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>Minimum 50% van de voor- en zijtuin(en) dient ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.</p> <p><b>6.2.8 Perceelsafsluitingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</li> </ul>
<p><b>6.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</b></p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p><b>6.3.1 Groenaandeel</b>        Als bijkomende voorwaarde bij de algemene bepalingen voor specifieke projectaanvragen binnen deze deelruimte dient tenminste 75% van de projectzone als groene ruimte te worden aangelegd, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.        Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"><li>- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;</li><li>- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie.</li></ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p><b>6.3.2 Woningtypologie en bouworde</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.</li><li>- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</li></ul> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

## Artikel 7 Zone voor gemengde ontwikkeling – school

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting	Verordenend deel
<b>7.1 Bestemming</b>	
<p>Het betreft in hoofdzaak de instandhouding van de bestaande schoolfunctie, centraal gelegen binnen de kern. Een eventuele toekomstige invulling van de bestaande gebouwen i.f.v. wonen of andere openbare en recreatieve doelen wordt mogelijk gelaten.</p>	<p><b>7.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen;</li> <li>- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, recreatie, jeugdvoorzieningen en jeugdverblijf, kinderopvang, jeugdwerking, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;</li> <li>- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het gebied als samenhangend parkgebied;</li> <li>- openbaar domein en groene ruimten.</li> </ul> <p><b>7.1.2 Nevenbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalig restaurant en café;</li> </ul>
<b>7.2 Inrichting</b>	

**7.2.1 Algemeen**

Alle werken en handelingen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van de site. De stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld met betrekking tot:

- De zone heeft een publiek toegankelijk karakter.
- Maximaal behoud van hoogstambomen en kleine landschapselementen, geïntegreerd in de parkaanleg.
- Het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.
- Een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt.
- Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden.
- Het groene karakter van het gebied blijft bewaard.
- Een weldoordachte inrichting van de totale zone.
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik.
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeergebeuren en voor voldoende groene ruimtes.

**7.2.2 Gebouwen en constructies**

- Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden.

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</li></ul> <p><b>7.2.3 Aanleg van het onbebouwd terrein</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De onbebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld en aangelegd in functie van de realisatie van een samenhangend groengebied.</li><li>- Verhardingen zijn toegelaten, ten behoeve van toegang(en) tot de gebouwen, paden, functionele terrassen, sport- en speelterreinen, parkeerplaatsen, opritten en interne wegenis.</li><li>- Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van veiligheid en de privacy.</li></ul>

## Artikel 8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen



Toelichting	Verordenend deel
<b>8.1 Bestemming</b>	
<p>Het betreft de bestaande gemeenschapscluster met o.a. de kerk, het gemeentehuis, een school, en een woon- en zorgcentrum. Het behoud van het groene karakter wordt vooropgesteld alsook de inrichting van de gehele zone als een samenhangend publiektoegankelijk parkgebied.</p>	<p><b>8.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, sport, recreatie, jeugdvoorzieningen en jeugdverblijf, kinderopvang, jeugdwerking, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;</li> <li>- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het gebied als samenhangend parkgebied;</li> <li>- openbaar domein en groene ruimten.</li> </ul> <p><b>8.1.2 Nevenbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinschalig restaurant en café, geïntegreerd in het gemeenschapsgebouw;</li> <li>- dienst- of conciërgewoning, met een maximum volume van 1.000m<sup>3</sup>.</li> </ul>
<b>8.1 Inrichting</b>	
	<p><b>8.2.1 Algemeen</b></p> <p>Alle werken en handelingen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van de site. De stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld met betrekking tot:</p>

## Toelichting

## Verordenend deel

Het bestaande kerkgebouw is opgenomen op de vastgestelde Inventaris Onroerend Erfgoed en beschermd als monument.

- De zone heeft een publiek toegankelijk karakter.
- De inrichting van de zone als een samenhangende parkachtige omgeving.
- De bestaande beek dient in stand gehouden te worden en verder open gelegd te worden.
- Maximaal behoud van hoogstambomen en kleine landschapselementen, geïntegreerd in de parkaanleg.
- Het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.
- Een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt.
- Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden.
- Het groene karakter van het gebied blijft bewaard.
- Het behoud en het herstel van richtrelaties t.a.v. o.a. geklasseerde gebouwen en bouwkundig erfgoed.
- Een weldoordachte inrichting van de totale zone.
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik.
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeergebeuren en voor voldoende groene ruimtes.

### 8.2.2 Gebouwen en constructies

- Voor verbouwing, uitbreiding en herbouw van het bestaande waardevolle gebouw is de geldende wetgeving volgens het erfgoeddecreet van toepassing.
- De realisatie van nieuwe bijkomende gebouwen is toegestaan, voor zover deze:
  - Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden.
  - Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen



Toelichting	Verordenend deel
	<p>gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.</p> <p><b>8.2.3 Aanleg van het onbebouwd terrein</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De onbebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld en aangelegd in functie van de realisatie van een samenhangend groengebied.</li><li>- Verhardingen zijn toegelaten, ten behoeve van toegang(en) tot de gebouwen, paden, functionele terrassen, sport- en speelterreinen, parkeerplaatsen, opritten en interne wegenis.</li><li>- Kleinschalige recreatie-infrastructuur en onthaalinfrastructuur zoals infoborden, vlaggenmasten, panelen, zitbanken, paviljoenen, verlichting, vuilbakken en bewegwijzering kan worden opgericht in aansluiting met de gebouwen, paden en toegangen, voor zover ze kaders in de parkaanleg en ze de landschappelijke waarde van het park niet negatief beïnvloeden.</li><li>- Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van veiligheid.</li></ul>

## Artikel 8bis Zone voor gemeenschapsvoorzieningen – begraafplaats

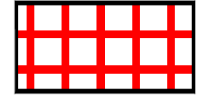
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen



Toelichting	Verordenend deel
<b>8.3 Bestemming</b>	
<p>De gemeente wil inzetten op een evolutie naar park-begraafplaatsen op het grondgebied. Hierbij moet er aandacht besteed worden aan meer open ruimtes, waar personen in stilte tot rust kunnen komen en omringd worden door functioneel groen. Ook in de evaluatie van de gemeentelijke begraafplaatsen die het gemeentebestuur liet uitvoeren, werd een evolutie naar ruime, groene, aangename rustplaatsen vooropgesteld.</p> <p>Het inplanten van verschillende serene plaatsen om even te kunnen stilstaan en aandacht voor een esthetische vormgeving vraagt ruimte. Ook het integreren van groenelementen, die een kader creëren voor deze ruimtes en rustzones, vraagt de nodige plaats.</p> <p>De gemeente stelt in haar visie voorop om te voorzien in een aangepaste infrastructuur voor bezoekers, ceremonies en minder mobiele personen.</p>	<p><b>8.3.1 Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeenschapsvoorzieningen, gericht op openbaar nut en openbare dienstverlening;</li> <li>- parkbegraafplaats.</li> </ul> <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de hoofdbestemming begraafplaats zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Het oprichten van kleinschalige constructies is toegelaten.</p>
<b>8.4 Inrichting</b>	
	<p><b>8.4.1 Algemeen</b></p> <p>Alle werken en handelingen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke en landschappelijke samenhang van de volledige bestemmingszone als publieke ruimte niet in het gedrang worden gebracht.</p> <p><b>8.4.2 Gebouwen en constructies</b></p> <p>Het betreft een hoofdzakelijk onbebouwde ruimte. Constructies zoals grafzerken, columbarium en constructies noodzakelijk voor het functioneren van de begraafplaats zoals onthaalinfrastructuur, een schuilplaats, sanitair en een overdekte ontmoetingsruimte zijn toegelaten. Hierbij geldt de volgende regelgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouwen zoals een beperkte afscheidsruimte, een schuilplaats of een berging</li> </ul>

Toelichting	Verordenend deel
	<p>voor onderhoudsmateriaal zijn toegelaten. De gebouwen hebben een vormgeving en schaal die aangepast is aan de omgeving en worden landschappelijk geïntegreerd.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de zonegrens, mits rekening wordt gehouden met de 45°-regel t.o.v. aangrenzende percelen en met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval.</li><li>- De dakvorm is vrij.</li><li>- Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels</li></ul> <p><b>8.4.3 Aanleg van het onbebouwd terrein</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor toegangen, parking, wandelpaden en rustplaatsen, dient te worden aangelegd als groene ruimte met parkkarakter en moet als dusdanig worden gehandhaafd.</li><li>- Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van de veiligheid en de privacy.</li></ul>

## Artikel 9 Zone voor woonuitbreidingsgebied (overdrukzone)



Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t.

### Toelichting

### Verordenend deel

#### 9.1 Bestemming

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor woonuitbreidingsgebied (0105) volgens het gewestplan.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Eventuele ontwikkeling moet volgens specifieke projectaanvraag gebeuren.

## Artikel 10 Parkgebieden



Categorie van gebiedsaanduiding: 'natuur en reservaat'

### Toelichting

### Verordenend deel

#### 10.1 Bestemming

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor parkgebieden (0500) volgens het gewestplan.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

## **Artikel 11 Natuurgebieden**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'natuur en reservaat'



### **Toelichting**

### **Verordenend deel**

#### **11.1 Bestemming**

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor natuurgebieden (0701) volgens het gewestplan.

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

## **Artikel 12 Bosgebieden**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bosgebieden'



### **Toelichting**

### **Verordenend deel**

#### **12.1 Bestemming**

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor bosgebieden (0800) volgens het gewestplan.

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf.

Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden

## **Artikel 13 Agrarische gebieden**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'



### **Toelichting**

### **Verordenend deel**

#### **13.1 Bestemming**

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor agrarische gebieden (0900) volgens het gewestplan.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

## **Artikel 14 Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'



### **Toelichting**

### **Verordenend deel**

#### **14.1 Bestemming**

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (0901) volgens het gewestplan.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met

Toelichting	Verordenend deel
	<p>landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.</p> <p>De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.</p>

## **Artikel 15 Ambachtelijke bedrijven en kmo's**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



Toelichting	Verordenend deel
<p><b>15.1 Bestemming</b></p>	
<p>Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (1100) volgens het gewestplan.</p>	<p>De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.</p> <p>De gebieden voor ambachtelijke bedrijven zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.</p>

## **Artikel 16 Reservatiegebieden (overdrukzone)**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'n.v.t.'



**Toelichting**

**Verordenend deel**

### **16.1 Bestemming**

Het voorschrift is afgestemd op het voorschrift voor reservatiegebieden (1506) volgens het gewestplan.

De reservatiegebieden zijn die waar beperkingen kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.