

GEMEENTE HERSELT
RUP 'Woonkernen'
Deelplan Varenwinkel

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van

Op bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter,

COLOFON**Opdracht:**

RUP 'Woonkernen – Varenwinkel'

Opdrachtgever:

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

Opdrachthouder:

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_Varenwinkel.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 Centrumrand</i>	4
<i>Artikel 2 Groen dorpspark</i>	9
<i>Artikel 3 Randverkaveling</i>	12
<i>Artikel 4 Landelijke rand</i>	17
<i>Artikel 5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter - kerk</i>	22
<i>Artikel 6 Zone voor gemengde ontwikkeling – school</i>	25
<i>Artikel 7 Agrarische gebieden</i>	27

Artikel 1 Centrumrand

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting

Verordenend deel

1.1 Bestemming

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.

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, beperkt tot max. 350m² netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte per hoofdgebouw;
- Handelzaken; zowel op gelijkvloers als verdiepingen, beperkt tot max. 350m² netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte per hoofdgebouw.

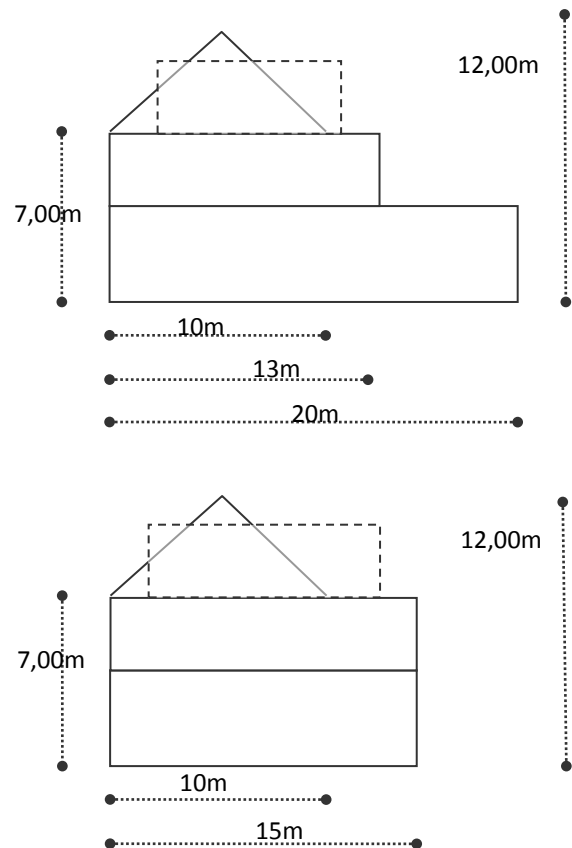
Grootschalige detailhandel is niet toegelaten.

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>1.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</p>	
<p>De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.</p>	<p>1.2.1 Woningtypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zowel eengezinswoningen als tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan. - Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde en gegroepede bebouwing toegelaten. - Gegroepede bebouwing: tot max. 6 aaneengesloten woningen - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>1.2.2 Bouworde hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel gekoppelde, gegroepede en gesloten bebouwing is toegestaan. - 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>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>1.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.

Toelichting

Verordenend deel


1.2.4 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.

1.2.5 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>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>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.</p> <p>1.2.6 Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin is 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 40m². - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m. - De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m. <p>1.2.7 Groenaandeel</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"> - i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen; - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <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>1.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>1.3.1 Groenaandeel</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"> - i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen;

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none">- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>1.3.2 Woningtypologie en bouworde</p> <ul style="list-style-type: none">- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

Artikel 2 Groen dorpspark

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting

Verordenend deel

2.1 Bestemming

Aansluitend bij het dorpscentrum wordt een centrumrand met groen karakter afgebakend ten noorden en ten zuiden van het dorpscentrum (Dorp).

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.

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.

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 nastreven naar compacte bebouwing voor woningbouw.. Deze verdichting dient daarbij te worden afgetoetst aan het functioneren van de aanpalende bebouwing en aanwezige functies.

2.1.1 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.

2.1.2 Nevenbestemming

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, beperkt tot het gelijkvloers.

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
2.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Grondgebonden woning: een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau (met eigen voordeur) en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.</p>	<p>2.2.1 Woningtypologie</p> <p>Vrijstaande meergezinswoningen met maximum 6 wooneenheden per gebouw. Gelijkvloerse appartementen moeten voorzien zijn van een individuele toegang. Clusters van grondgebonden woningen met maximum 4 woningen per cluster. Bij grootschalige projecten moet min. 1/5^{de} van de wooneenheden grondgebonden wooneenheden betreffen, met uitzondering van gemengde projecten met gemeenschapsvoorzieningen, diensten.</p> <p>Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag.</p> <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>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 4 'landelijke rand' van toepassing.</p> <p>2.2.2 Bouworde hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eengezinswoningen: geclusterde bebouwing toegelaten maximum per 4. - Meergezinswoningen: vrijstaand maximum 6 wooneenheden per gebouw. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>2.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</p> <p>De gebouwen moeten zodanig ingeplant worden dat er een parkachtige omgeving gecreëerd wordt met voldoende doorzichten en groene ruimten.</p> <p>Eengezinswoningen: de minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p> <p>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.</p> <p>2.2.4 Groenaandeel</p> <p>Minimum 70% van het perceel/ de projectzone dient ingericht te worden als groene</p>

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% publiektoegankelijk 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"> - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie <p>De bijkomende afwijkingmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>2.2.5 Perceelsafsluitingen Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p> <p>2.2.6 Bijgebouwen Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten met uitzondering van een collectieve fietsenberging/tuinberging indien optimaal geïntegreerd in de parkomgeving.</p> <p>2.2.7 Aanleg van het onbebouwd terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onbebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld en aangelegd in functie van de realisatie van een samenhangend groengebied. - Er is geen doorgaand verkeer toegestaan. Het projectgebied moet autoluw ingericht worden.

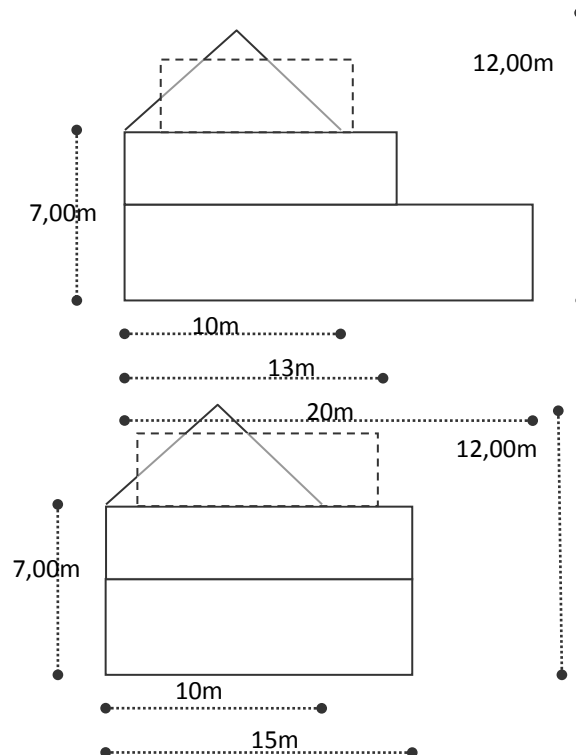
Artikel 3 Randverkaveling

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting	Verordenend deel
3.1 Bestemming	
<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>3.1.1 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, zijn volgende nevenfuncties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrije beroepen en diensten beperkt tot het gelijkvloers en tot max. 1/4de van de totale netto vloeroppervlakte; <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 courante aanvraag	
De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van	3.2.1 Woningtypologie

Toelichting	Verordenend deel
toepassing.	<ul style="list-style-type: none"> - Zowel eengezinswoningen als vrijstaande tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan. - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>3.2.2 Bouworde hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde en gegroepede bebouwing toegelaten. <ul style="list-style-type: none"> - Gegroepede bebouwing: tot max. 4 aaneengesloten woningen - Tweegezinswoningen: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten. - De voorgevelbreedte bedraagt max. 2/3 van de perceelsbreedte. - 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. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>3.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</p> <p>De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p>



3.2.4 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.

3.2.5 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>3.2.6 Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 40m². - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50m. - De nokhoogte bedraagt maximaal 4,00m. - Bij vrijstaande bebouwing wordt in één zijtuinstrook een open carport toegelaten. <p>3.2.7 Groenaandeel</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"> - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <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>3.2.8 Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p>
<p>3.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>3.3.1 Groenaandeel</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> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p>

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none">- bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep;- bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>3.3.2 Woningtypologie en bouworde</p> <ul style="list-style-type: none">- De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving.- Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

Artikel 4 Landelijke rand

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting

Verordenend deel

4.1 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.

4.1.1 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.

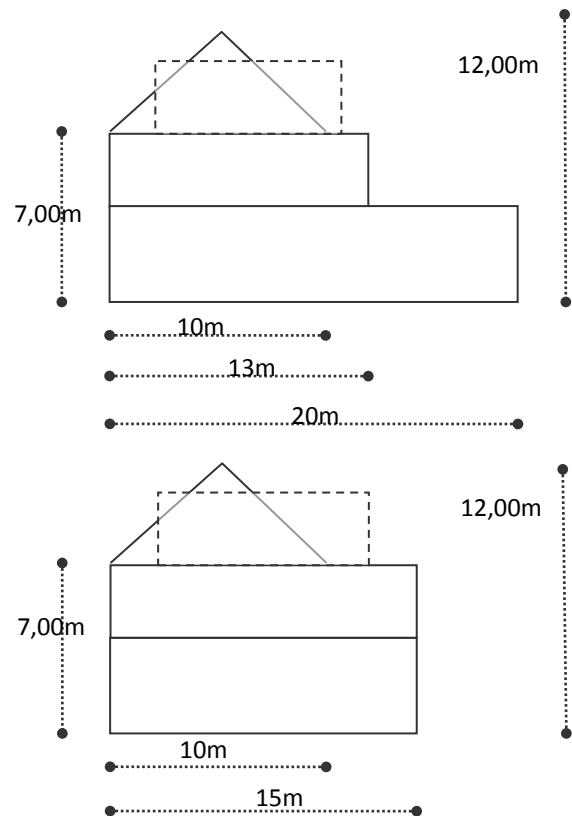
4.1.2 Nevenbestemming

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>4.2 Inrichtingsvoorschriften courante aanvraag</p>	
<p>De algemene stedenbouwkundige bepalingen zijn ook steeds van toepassing.</p>	<p>4.2.1 Woningtypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zowel eengezinswoningen als vrijstaande tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan. - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>4.2.2 Bouworde hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eengezinswoningen: zowel vrijstaande als gekoppelde bebouwing toegelaten. - Tweegezinswoningen en cohousing: enkel vrijstaande bebouwing toegelaten. - De voorgevelbreedte bedraagt max. 2/3^{de} van de perceelsbreedte. - 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. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>4.2.3 Plaatsing hoofdgebouw</p> <p>De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m.</p>



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.

4.2.5 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>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>4.2.6 Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten. - Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m². - 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. - Bijgebouwen worden op min. 3m uit de zijperceelsgrens opgericht. <p>4.2.7 Groenaandeel</p> <p>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.</p> <p>Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <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>4.2.8 Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p>
<p>4.3 Inrichtingsvoorschriften specifieke projectaanvraag</p>	
<p>Waterdoorlatende materialen met een overwegend groen karakter</p>	<p>4.3.1 Groenaandeel</p> <p>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</p>

Toelichting	Verordenend deel
<p>zijn bijvoorbeeld grasdallen.</p>	<p>heeft en als dusdanig behouden blijft. Hiervan kan in volgende gevallen afgeweken worden voor max. 10%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij sociale woonprojecten of projecten voor een specifieke doelgroep; - bij hoekpercelen of percelen met bijzondere configuratie. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p> <p>4.3.2 Woningtypologie en bouworde</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningtypologie van de courante aanvraag is van toepassing. Van de bouworde kan afgeweken worden mits de bouworde in harmonie is met de omgeving. - Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag. <p>De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing.</p>

Artikel 5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter - kerk

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen



Toelichting	Verordenend deel
5.1 Bestemming	
<p>Het betreft de bestaande kerk van Varenwinkel en aangrenzend kerkplein.</p>	<p>5.1.1 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - openbaar domein met verblijfskarakter; - de gronden zijn tevens 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.
5.2 Inrichting	
	<p>5.2.1 Algemeen</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>5.2.2 Gebouwen en constructies</p> <p>De realisatie van nieuwe bijkomende gebouwen is toegestaan, voor zover deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld

Toelichting	Verordenend deel
	<p>ondersteunen.</p> <p>5.2.3 Aanleg van het onbebouwd terrein</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van openbaar domein moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere delen van het openbaar domein. Hierbij dient bij de inrichting van het openbaar domein minstens rekening gehouden te worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inrichting en het beheer van het openbaar domein dient gericht te zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader. - De inrichting moet een meerwaarde geven aan de beeldkwaliteit van de omgeving. - De inrichting is eenvormig en vormt een coherent geheel. - De inrichting houdt rekening met de beeldwaarde en de zichtbaarheid van waardevolle gebouwen en constructies. - Er is rekening gehouden met de verkeersveiligheid en de ontsluitingsfunctie van de wegenis. - De ontsluiting van art. 2 Groen dorpspark naar de Wolfdonksesteenweg kan gebeuren via art. 5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen met groen karakter – kerk. - Behoud van het bestaande kwalitatieve groen. <p>Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is in functie van de verschillende verkeersstromen, voor parking en voor het inrichten van het openbaar domein als kwalitatieve verblijfsruimte.</p> <p>De continuïteit van fiets- en wandelpaden dient verzekerd te worden.</p> <p>Het openbaar domein dient maximaal uitgerust worden met kwalitatief groen. Het groen dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte.</p> <p>Het oprichten van volgende constructies is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes. - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen.

Toelichting	Verordenend deel
	<ul style="list-style-type: none">- Kleinschalige infrastructuur gericht op laagdynamische recreatie.- De inrichting van seizoensgebonden terrassen in functie van horeca.- Het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar: kunstwerken, ...

Artikel 6 Zone voor gemengde ontwikkeling – school

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen



Toelichting	Verordenend deel
6.1 Bestemming	
<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>6.1.1 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen; - 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; - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het gebied als samenhangend parkgebied; - openbaar domein en groene ruimten. <p>6.1.2 Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinschalig restaurant en café;
6.2 Inrichting	
	<p>6.2.1 Algemeen</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
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>6.2.2 Gebouwen en constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. <p>6.2.3 Aanleg van het onbebouwd terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onbebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld en aangelegd in functie van de realisatie van een samenhangend groengebied. - Verhardingen zijn toegelaten, ten behoeve van toegang(en) tot de gebouwen, paden, functionele terrassen, sport- en speelterreinen, parkeerplaatsen, opritten en interne wegenis. - Afsluitingen zijn enkel toegestaan in functie van veiligheid en de privacy.

Artikel 7 Agrarische gebieden

Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'



Toelichting

Verordenend deel

7.1 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 verblijfgelegenheden 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 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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.