

# LAAKDAL

## RUP KOM BIS

Stedenbouwkundige voorschriften  
Definitieve vaststelling - februari 2012

## COLOFON

**opdrachtgever:**

**project:**  
**fase:**  
**datum:**

**opdrachthouder:**

**projectcoördinator:**

**projectverantwoordelijke:**

**projectteam:**

ruimtelijke planning:

CAD-GIS:  
secretariaat:

**gemeentebestuur Laakdal**

**RUP Kom bis**  
**Definitieve vaststelling**  
**Februari 2012**



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

ir. Greet De Ruyscher

An Vandeplass

**IOK plangroep**

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Hel-  
sen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut,  
Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes,  
Johan Van Opstal, An Vandeplass  
Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren  
Annick Sprengers

An Vandeplass  
Projectverantwoordelijke  
Erkend ruimtelijk planner

ir. Greet De Ruyscher  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

# RUP KOM BIS

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de Gemeenteraad van de gemeente Laakdal  
in zitting van

de secretaris,

de burgemeester,



# INHOUD

1	Algemene bepalingen.....	1	1.2.19	Afwijkingen bij bouwhoogtes, dakvormen en inplanting/plaatsing .....	10
1.1	Terminologie.....	1	1.2.20	Uitzonderingsbepaling voor bestaande gebouwen.....	11
1.2	Algemeen geldende voorschriften, behoudens andersluidende voorschriften in de bijzondere bepalingen.....	3	1.2.21	Archeologie.....	11
1.2.1	Nutsvoorzieningen .....	3	1.2.22	Beschermd monumenten .....	11
1.2.2	Waterhuishouding .....	3	1.2.23	Waardevol Bouwkundig Erfgoed .....	11
1.2.3	Groenvoorzieningen bij publieke ruimten .....	3	1.2.24	Toegankelijkheid .....	11
1.2.4	Verhardingen .....	3	1.2.25	Zorgwonen en meergeneratiewoningen .....	12
1.2.5	Reclame.....	4	1.2.26	Ondergrondse constructies, kelders en kruipkelders.....	12
1.2.6	Dakvensters en dakkapellen .....	4	1.2.27	Afzonderlijke woning onder dak .....	12
1.2.6.1	Bij vrijstaande gebouwen .....	4	2	Specifieke voorschriften.....	13
1.2.6.2	Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen .....	4	Art. 1	Zone voor open, halfopen bebouwing of gegroepeerde bebouwing.....	13
1.2.7	Dakterrassen .....	5	Art. 2	Zone voor aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing .....	20
1.2.8	Uitsprongen uit het gevelvlak .....	5	Art. 3	Zone voor aaneengesloten of gegroepeerde bebouwing .....	23
1.2.8.1	Bij vrijstaande gebouwen.....	5	Art. 4	Zone voor bestaande villa's in groene omgeving.....	26
1.2.8.2	Bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing .....	5	Art. 5	Zone voor woonproject en aanverwante functies.....	29
1.2.9	Insprongen in het voorgevelvlak.....	5	Art. 6	Zone voor woonproject en aanverwante functies.....	31
1.2.10	Erfscheidingsen .....	6	Art. 7	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ON.....	33
1.2.10.1	In de voortuinstrook.....	6	Art. 8	Zone voor voortuinen .....	49
1.2.10.2	In de zijtuinstrook en in de zone voor tuinen.....	6	Art. 9	Zone voor tuinen 9.....	49
1.2.10.3	Andere mogelijkheden bij woonprojecten.....	6	Art. 10	Zone 10 voor tuinen .....	50
1.2.11	Autobergplaatsen in zijtuinstroken .....	6	Art. 11	Zone voor openbaar groen .....	51
1.2.12	Perceelsafmetingen en perceelsvorm .....	7	Art. 12	Zone voor wooncompensatiegebied .....	52
1.2.12.1	Kavelbreedte bij percelen bestemd voor woningbouw .....	7	Art. 13	Zone voor openbare wegenis .....	54
1.2.12.2	Perceelsvorm.....	7	Art. 14	Zone voor wandel- en fietspad .....	55
1.2.12.3	Perceelsdiepte.....	7	Art. 15	Zone voor wonen W.....	56
1.2.12.4	Afwijkingen op perceelsbreedte, perceelsvorm en perceelsdiepte .....	8	Art. 16	Agrarisch gebied.....	64
1.2.13	Woningdichtheid .....	8			
1.2.14	Hellende op- en afritten .....	8			
1.2.15	Wijziging van het bodemreliëf .....	8			
1.2.16	Parkeerruimte .....	8			
1.2.16.1	Algemene voorschriften .....	8			
1.2.16.2	Opmerkingen .....	8			
1.2.16.3	Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen .....	8			
1.2.16.4	Gegevens te verstrekken door de aanvrager.....	9			
1.2.16.5	Afwijkingen .....	9			
1.2.16.6	Verplichting tot het bouwen van autobergplaatsen .....	9			
1.2.17	Materialen .....	9			
1.2.17.1	Materialen hoofdgebouwen.....	9			
1.2.17.2	Materialen bijgebouwen .....	10			
1.2.18	Technische voorzieningen op het dak.....	10			



# 1 Algemene bepalingen

## 1.1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

### **Achteregevelbouwlijn**

Denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte van de bouwstrook aangeeft.

### **Bouwhoogte**

Afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw.

### **Bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; Kelders en zolders worden niet als bouwlaag meegeteld.

Dakverdiepingen (bouwlaag onder hellend dak) met een muuropstand van tenminste 1,50 m hoog en een vrije plafondhoogte van tenminste 2,40 m (grotendeels) worden wel beschouwd als een volwaardige bouwlaag en niet als zolder. De hoogte van de muuropstand wordt gemeten tussen de vloerpas binnen en de bovenzijde van de kroonlijst.



### **Bouwstrook**

Strook die over de gehele oppervlakte in aanmerking komt voor bebouwing, behoudens de specifieke bepalingen.

### **Bouwvolume**

Het bruto-bouwvolume gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de onderkeldering onder het maaiveld.

### **Constructie**

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een publiciteitsinrichting of dergelijke, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.

### **Dakrand**

Afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel).

### **Erfscheiding**

Afsluiting tussen de percelen onderling (of rond delen van percelen) of tussen het perceel en het openbaar domein.

### **Functie**

Het feitelijke gebruik van een onroerend erfgoed of deel ervan.

### **Gebouw**

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

### **Gegroepeerde bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij tenminste 3 gebouwen aan elkaar worden gebouwd en ruimtelijk/architecturaal één geheel vormen.

### ***Gekoppelde bebouwing***

Bebouwingswijze waarbij 2 gebouwen aan elkaar worden gebouwd en ruimtelijk/architecturaal één geheel vormen. Ze worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van 2 percelen.



### ***Gesloten bebouwing***

Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van de gebouwen op een gemeenschappelijke perceelsgrens zijn geplaatst en waarbij wordt tegenaan gebouwd door andere gebouwen.



### ***Gevel***

Buitenmuur van een gebouw.

### ***Handel***

Activiteiten m.b.t. aankoop, verkoop, ruiling van producten.

### ***Hoofdbestemming***

De belangrijkste toegelaten activiteit binnen een bestemmingsstrook/zone.

### ***Horeca***

Bedrijfstak die alle eet- en drinkgelegenheden en hotels omvat.

### ***Kroonlijst***

Horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt.

### ***Kroonlijsthoogte***

Afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.

### ***Nevenbestemming***

Een binnen een bestemmingsstrook of zone naast de hoofdbestemming toegelaten activiteit. Nevenbestemmingen zijn toegelaten, als aanvulling op de hoofdbestemming.

### ***Nokhoogte***

Hoogte gemeten van het trottoirniveau tot het bovenste punt van de nok.

### ***Open of vrijstaande bebouwing***

Bebouwingswijze waarbij al de gevels vrijstaande gevels zijn.

### ***Rooilijn***

De lijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein.

### ***Streekeigen beplanting***

Beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn.

### ***Terreinbezetting***

De oppervlakte van de verticale projectie van de totale bebouwing op een terrein.

### ***Uitsprong***

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gevelvlak maar naar voren uitspringt.

### ***Verbouwen***

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een gebouw waarvan de buitenmuren voor tenminste 60% behouden blijven.

### ***Voorgevel***

Gevel die naar de straat of het openbaar domein is gericht.



**Voorgevelbouwlijn**

Denkbeeldige lijn waarop (een deel) van de voorgevel geplaatst moet worden, tenzij anders bepaald bij de specifieke bepalingen.

**Woning**

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin, koppel of alleenstaande.

## 1.2 Algemeen geldende voorschriften, behoudens andersluidende voorschriften in de bijzondere bepalingen

### 1.2.1 Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare of technische nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes en andere, worden toegelaten in de bestemmingszones, mits gepaste stedenbouwkundige vergunning en indien deze noodzakelijk zijn voor de bediening van de onmiddellijke omgeving. De eigenlijke bestemming volgens de zonering van het RUP mag echter niet in het gedrang komen.

### 1.2.2 Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

Hemelwater dient gebufferd, al dan niet met hergebruik en/of infiltratie, alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater of openbare RWA. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Hemelwater dat niet ter plaatse kan infiltreren, moet maximaal worden hergebruikt.

Wanneer er gekozen wordt voor buffering met vertraagde afvoer bij nieuwe verkavelingen of ontwikkelingen waar deze buffering noodzakelijk is, moet dit collectief worden voorzien. Dit om te vermijden dat de buffering wordt doorgeschoven naar verschillende individuele kavels.

Infiltratievoorzieningen binnen beschermingszones I en II zijn verboden. In beschermingszone III dient een eventuele infiltratievoorziening aangelegd te worden als een open voorziening, zodat eventuele verontreiniging snel kan gedetecteerd en verwijderd worden.

De bepalingen m.b.t. hergebruik, infiltratie en buffering dienen gerealiseerd door de ontwikkelaar door het voorzien van buffer- en/of infiltratiebekken(s). Mogelijkheden zijn:

- groendak, indien nodig aangevuld met een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken;
- een voldoende gedimensioneerd infiltratiebekken of een voldoende gedimensioneerd bufferbekken dat periodiek wordt geleidigd.

Voorbeeld wadi, groendaken:



Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

Wat betreft het aspect infiltratie: de aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. hemelwaterputten; Vlarem II m.b.t. afvoer hemelwater; waterbeleidsnota en bekkenbeheersplan.

Wat betreft het aspect afvalwater: er moet bij de aanvraag worden aangegeven hoe de aansluiting op de riolering zal gerealiseerd worden.

Bij eventuele grote ondergrondse constructies moet de bouwput afgesloten worden en het bemalingswater zo snel mogelijk terug in het watersysteem gebracht worden, hetzij via retourbemaling of terug laten infiltreren in de omgeving.

### 1.2.3 Groenvoorzieningen bij publieke ruimten

Alle groenvoorzieningen binnen het openbaar domein, dienen aangelegd met streekeigen, aan de lokale bodemcondities aangepaste, beplanting.

### 1.2.4 Verhardingen

De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het

hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

In het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, stapelplaats, terras,...) en materiaalomschrijving moet duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen.

De verhardingen die gebruikt worden door voetgangers, moeten voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit. De parkeerplaatsen die worden voorbehouden voor personen met een handicap worden ingericht volgens het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen.

### 1.2.5 Reclame

De afmetingen, de kleur, de verlichting en de inplanting van het reclamebord, dienen in overeenstemming te zijn met de omgeving. De vergunningverlenende overheid beoordeelt of de ingediende aanvraag verantwoord is naar afmetingen, kleur, verlichting en inplanting en geen storende impact heeft om de omgeving.

De reclame moet rechtstreeks verband houden met de uitgeoefende activiteit op het betreffende perceel.

Uitsprongen buiten de rooilijn zijn niet toegelaten.

Indien de reclame wordt voorzien op de gevels, dan moet deze goed geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw. De reclame aan een gevel mag niet boven het dak uitsteken.

Niet toegelaten:

- aanplakborden waarbij publiciteit op het aanplakvlak wordt gekleefd
- plaatsing van reclame op het dak

Alle specificaties en afmetingen betreffende reclame maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.

### 1.2.6 Dakvensters en dakkapellen

#### 1.2.6.1 Bij vrijstaande gebouwen

Bij vrijstaande gebouwen steeds toegelaten.

#### 1.2.6.2 Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen

Toegelaten bij:

- Op het achterste dakvlak steeds toegelaten;
- Op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling tenminste 40° bedraagt.

#### Plaatsing

- Op tenminste 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak;
- Op tenminste 1 m afstand van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel;
- Voor wat betreft de plaatsing van de dakkapellen in het voorste dakvlak, kan hiervan worden afgeweken. In dergelijke gevallen is de plaatsing van dakkapellen in het verlengde van het voorgevelvlak of erker toegelaten op voorwaarde dat de nokhoogte ervan niet hoger is dan  $2/3^{\text{de}}$  van de dakhoogte van het hoofdgebouw.



#### Afmetingen

- Maximale breedte:  $2/3^{\text{de}}$  van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakkapel.
- Maximale hoogte (bovenkant kroonlijst):  $2/3^{\text{de}}$  van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

### 1.2.7 Dakterrassen

- De oprichting van dakterrassen, binnen het normaal geldende gabariet, is toegelaten op tenminste 1,90 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op voorwaarde dat een terrasafsluiting wordt aangebracht, niet hoger dan 1,20 m. De terrasafsluiting mag buiten het geldende gabariet vallen. De dakterrassen nemen maximum 1/2<sup>de</sup> van de breedte van het dak/gevel in beslag.

### 1.2.8 Uitsprongen uit het gevelvlak

#### 1.2.8.1 Bij vrijstaande gebouwen

Uitsprongen zijn toegelaten voor zover deze zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

#### 1.2.8.2 Bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing

##### *Uitsprongen uit de voorgevelbouwlijn*



##### *Erkers, balkons, vooruitspringende geveldelen*

- Maximale uitsprong van 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur.
- De totale breedte van erkers, balkons mag maximum 2/3<sup>de</sup> bedragen van de totale gevelbreedte.
- Bij terrassen en balkons moet de afstand tot de perceelsgrens minimaal de afmeting zijn van de uitsprong. Er mogen geen rechtstreekse zichten op het naburige erf worden genomen tenzij er een minimale afstand van 1,90 m wordt voorzien.

##### *Luifels*

- Maximale uitsprong van 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.

##### *Uitsprongen uit de vrijstaande zijgevel*

- Uitsprongen buiten de bouwstrook en buiten het toegelaten bouwprofiel worden niet toegelaten.

##### *Uitsprongen uit de achtergevelbouwlijn*

##### *Terrassen en balkons*

- Maximale uitsprong van 2 m uit het voorziene profiel en op een afstand van elke perceelsgrens die tenminste gelijk is aan de afmeting van de uitsprong.

##### *Erkers en balkons*

- Uitsprong buiten het bouwprofiel is niet toegelaten.

##### *Luifels*

- Maximale uitsprong van 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau/maaiveld.

##### *Dakoversteken*

- Dakoversteken bij de voorgevel komen maximum 40 cm voorbij de bouwstrook.

### 1.2.9 Insprongen in het voorgevelvlak

- Bij insprongen ter plaatse van de gemeenschappelijke scheidingsmuur moet tegen deze scheidingsmuur een afgewerkte gevel worden geplaatst tot op de voorgevelbouwlijn: zie onderstaande foto's.
- De insprongen moeten visueel ondergeschikt zijn aan het totale voorgevelvlak: zie onderstaande foto's.
- Een 'open' gevel op het gelijkvloers in functie van doorgang, autobergplaats e.d. wordt toegelaten op voorwaarde dat dit een architecturale kwalitatieve manier wordt uitgevoerd. Zie foto:



- Bij meergezinswoningen zijn geen beperkingen opgelegd m.b.t. insprongen; de bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook en er moet gestreefd worden naar een 'organisch gegroeid' uitzicht door het toepassen van insprongen, het gebruik van verschillende materialen, geledingen e.d.. Er moet technisch, esthetisch en architecturaal een goede aansluiting worden gerealiseerd met de aangrenzende bebouwing.



### 1.2.10 Erfscheidingsen

Facultatieve afsluitingen tussen de erven onderling en tussen een erf en het openbaar domein.

Onderstaande erfscheidingselementen worden toegelaten.

#### 1.2.10.1 In de voortuinstrook

- Hagen met een hoogte van maximum 1,20 m.
- Open draadafsluiting zonder betonpanelen en zonder betonpalen met een maximale hoogte van 2 m.
- Tuinmuren met een hoogte van maximum 1 m waarbij hogere palen en poorten worden toegelaten ter plaatse van toegangen.
- Open hekwerk met een hoogte van maximum 1,20 m waarbij hogere palen en poorten worden toegelaten ter plaatse van toegangen.

#### 1.2.10.2 In de zijtuinstrook en in de zone voor tuinen

- Hagen met een hoogte van maximum 2 m.
- Draadafsluiting met een hoogte van maximum 2 m, eventueel gecombineerd met lage betonpanelen met een hoogte van maximum 0,40 m boven het maaiveld.
- Tuinelementen of tuinpanelen in natuurlijke materialen of natuurlijk uitziende materialen (bv. gesloten panelen met houtlook).

- Tuinmuren worden toegelaten bij aaneengesloten en gekoppelde bebouwing in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur op voorwaarde dat de tuinmuur maximum 3 m uitspringt vanaf de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw en deze een hoogte heeft van maximum 2 m.



#### 1.2.10.3 Andere mogelijkheden bij woonprojecten

Bij woningbouwprojecten waarbij verschillende wooneenheden als één geheel en gelijktijdig worden gerealiseerd, kan van bovenstaande randvoorwaarden worden afgeweken en kunnen ook andere materialen, andere afmetingen en andere inplantingen worden gehanteerd van erfscheidingselementen op voorwaarde dat deze elementen esthetisch en duurzaam zijn, ze samen met het woonproject één kwalitatief geheel vormen en er geen bijkomende hinder is voor de aanpalenden (bv. schaduwhinder).

### 1.2.11 Autobergplaatsen in zijtuinstroken

Autobergplaatsen (gesloten garage of carport) in de zijtuinstrook zijn toegelaten, tenzij uitdrukkelijk verboden bij de specifieke bepalingen.

#### *Plaatsing*

- Voorgevel:
  - bij woningen met een voortuinstrook van tenminste 3 m diep: voorgevel autobergplaats op tenminste 3 m uit de voorgevelbouwlijn

- bij woningen waarbij de voorgevellijn samenvalt met de rooilijn of waarbij de voortuinstrook een diepte heeft kleiner dan 3 m: voorgevel autobergplaats op tenminste 5 m uit de voorgevelbouwlijn van de woning (strook voor hoofdgebouwen).
- Achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de zijdelingse perceelsgrens.



#### **Bouwhoogte en dakvorm**

- Verplicht plat dak.
- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: maximum 4 m.

#### **Materiaalgebruik**

- Kwalitatieve en duurzame materialen in harmonie met het hoofdgebouw.

#### **Nota**

De oprichting van een autobergplaats (of tuinmuur indien de aanpalende buur een autobergplaats heeft opgericht) in de bouwvrije zijtuinstrook kan slechts worden toegelaten op voorwaarde dat:

- Door de aanvrager moet een ondertekende verklaring worden voorgelegd van de eigenaar van het aanpalende perceel waaruit blijkt dat:
  - hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager
  - het hem bekend is dat, bij de oprichting van een autobergplaats of tuinmuur, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot te bouwen met plat dak en bouwhoogte van maximum 4 m.

## **1.2.12 Perceelsafmetingen en perceelsvorm**

### **1.2.12.1 Kavelbreedte bij percelen bestemd voor woningbouw**

Onderstaande kavelbreedtes gelden niet voor meergezinswoningen.

#### **Perceelsbreedte bij aaneengesloten woningen**

- Minimum 6 m. Beperkte afwijking hiervan is toegelaten bij restpercelen en bestaande kavels.
- Maximum 10 m. Beperkte afwijking hiervan is toegelaten bij restpercelen en bestaande kavels.
- Bij hoekgebouwen te vermeerderen met de diepte van de bouwvrije strook van de zijgevel.

#### **Perceelsbreedte bij gekoppelde woningen**

- Minimum 9 m; Beperkte afwijking hiervan is toegelaten bij restpercelen en bestaande kavels.
- Maximum 15 m. Beperkte afwijking hiervan is toegelaten bij restpercelen en bestaande kavels.
- Bij hoekgebouwen te vermeerderen met de diepte van de bouwvrije strook van de zijgevel.

#### **Perceelsbreedte bij vrijstaande woningen**

- Minimum 15 m; Beperkte afwijking hiervan is toegelaten bij restpercelen en bestaande kavels.
- Maximum 20 m. Beperkte afwijking hiervan is toegelaten bij restpercelen en bestaande kavels.
- Bij hoekgebouwen te vermeerderen met de diepte van de bouwvrije strook van de zijgevel.

### **1.2.12.2 Perceelsvorm**

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen indien mogelijk over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de voortuinstrook en de strook voor hoofdgebouwen. Hier op zijn afwijkingen toegelaten indien het gaat om bestaande situaties waarbij deze kavelvorm niet mogelijk is.

### **1.2.12.3 Perceelsdiepte**

De kaveldiepte moet tenminste gelijk zijn aan de samengevoegde diepten van de voortuinstrook en de strook voor hoofdgebouwen + de bouwhoogte van de voorge-

vel. Hier op zijn afwijkingen toegelaten indien het gaat om bestaande situaties waarbij deze kavelvorm niet mogelijk is.

#### 1.2.12.4 Afwijkingen op perceelsbreedte, perceelsvorm en perceelsdiepte

- Bij bouwprojecten waarbij gelijktijdig en binnen hetzelfde project meer dan 1 woning/gebouw wordt gerealiseerd, kunnen afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. perceelsafmetingen en perceelsvorm in functie van een kwalitatief project en indien het project ruimtelijk en architectonisch past in de omgeving.
- De voorgestelde afwijkingen moeten een meerwaarde bieden (ruimtelijk, esthetisch, architecturaal, e.d.) ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften die op deze locatie van toepassing zijn. Bij de beoordeling van de voorgestelde afwijkingen en ontwerpen/projecten zal daarom rekening worden gehouden met de motivatie van de ontwerper/projectleider.

#### 1.2.13 Woningdichtheid

Binnen het plangebied van het RUP moet er een woningdichtheid worden bereikt van tenminste 15 woningen per hectare. Bij individuele kavels is dit niet steeds haalbaar. Bij verkavelingen/woonprojecten met tenminste 3 kavels/3 woonegelegenheden moet een woningdichtheid van tenminste 15 won/ha bereikt worden.

#### 1.2.14 Hellende op- en afritten

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken:

- Verboden, met uitzondering van publieke ruimten en gebouwen welke toegankelijk moeten zijn voor mindervaliden.

In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- Afritten zijn toegelaten op minimum 1 m van de perceelsgrens.
- Opritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrens en met een maximale hoogte van 1,50 m boven het trottoirniveau.

#### 1.2.15 Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het trottoirniveau.

### 1.2.16 Parkeerruimte

#### 1.2.16.1 Algemene voorschriften

- Binnen de grenzen van het plangebied waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd, dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd.
- De parkeerruimte die niet in het gebouw voorzien is, moet, met inbegrip van de toegangen, volledig aangelegd worden.
- Voor kantoorfuncties, distributiecentrum, supermarkten, winkel, restaurant en openbare diensten moet er minimum 1 stallingplaats worden voorzien per 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.
- Bij meergezinswoningen geldt het gemeentelijk parkeerreglement.

#### 1.2.16.2 Opmerkingen

##### *Berekening van de vloeroppervlakte*

- De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen afgesloten worden, zonder rekening te houden met de onderbrekingen voor scheidingsmuren of verticale dienstwegen.
- De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden echter niet meegerekend.
- Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20 m meegerekend.

#### 1.2.16.3 Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

- Opdat een stallingplaats in aanmerking zou kunnen genomen worden bij de berekening van de stallingcapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:
  - voor garage of carport: 5,00 m x 2,75 m x 2 m hoogte langs de toegangszone voor de auto
  - voor standplaats in overdekte ruimte: 4,50 m x 2,25 m x 2 m hoogte
  - voor stalling in open lucht: 5 m x 2,50 m
- Bij parkeerplaatsen voor mindervaliden bedraagt de minimale breedte:
  - voor garageboxen en carports: 3,3 m
  - voor afgesloten ruimten: 3,3 m
  - voor stalling in open lucht: 3 m

- De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 procent bedragen.

#### 1.2.16.4 Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- Uit elke stedenbouwkundige aanvraag moet blijken dat aan de vereiste stallingcapaciteit in verband met het bouwwerk voldaan is.
- Op het grondplan dat bij een stedenbouwkundige aanvraag gevoegd is, moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk getekend worden.

#### 1.2.16.5 Afwijkingen

##### **Aantal parkeerplaatsen**

- Er kan afgeweken worden van het aantal parkeerplaatsen door betaling van een compensatoire vergoeding per ontbrekende parkeerplaats conform het gemeentelijk reglement.

##### **Ondergrondse parkeerruimte**

- Het is toegelaten om ondergrondse parkeerruimten te voorzien buiten de te realiseren/gerealiseerde gebouwen/constructies of binnen groenzones. Hierbij gelden volgende voorwaarden:
  - De afritten naar de ondergrondse parkeerruimte moeten in een zone aangelegd worden waarbinnen volgens het RUP gebouwen of constructies toegelaten zijn.
  - Het dak van de ondergrondse parkeerruimte moet plat zijn, mag niet meer dan een meter boven het maaiveld uitsteken en moet bedekt zijn met een laag teelaarde van tenminste 30 cm dik welke bekleed is met graszoden en/of beplant is met bloemen en heesters of moet aangelegd worden als terras.
  - De buitenmuren die boven de grond uitsteken moeten door plantengroei verborgen worden.
  - De helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, mogen niet meer dan 4% bedragen.

#### 1.2.16.6 Verplichting tot het bouwen van autobergplaatsen

- Er kan door de vergunningverlenende overheid de verplichting opgelegd worden de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

### 1.2.17 Materialen

De gebruikte gevel- en dakmaterialen moeten in harmonie zijn met de omgeving, esthetisch en duurzaam zijn.

In het kader van duurzame energie- en waterhuishouding is het wenselijk de aanwezige ruime dakoppervlakten maximaal te benutten voor de opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, voor groendaken ten dienste van waterberging en voor fotovoltaïsche zonnepanelen/cellen en/of zonneboilers ten dienste van alternatieve energiewinning.

#### 1.2.17.1 Materialen hoofdgebouwen



##### **Gevelmaterialen**

- Gevelsteen
- Gevelsteen geverfd
- Sierbeploistering
- Natuursteen
- Hout, metaal, plaatmateriaal, natuursteen, koper, zink e.d. als decoratieve materialen.
- Andere duurzame nieuwe materialen kunnen voorgesteld worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of dat deze kwalitatief zijn en in harmonie met de omgeving.

##### **Dakmaterialen**

- Leien
- Pannen

- Zink, koper
- Stro
- Groen dak
- Andere duurzame nieuwe materialen kunnen voorgesteld worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of dat deze kwalitatief zijn en in harmonie met de omgeving.



#### **Zonnepanelen en zonneboilers**

- Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten op platte daken of geïntegreerd in hellende daken.
- Zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak mogen maximum 1 m boven de dakrand uitsteken.
- Bij beschermd erfgoed is een machtiging nodig van het Agentschap Ruimte en Erfgoed.



#### **1.2.17.2 Materialen bijgebouwen**

De materialen van de bijgebouwen moeten duurzaam, esthetisch zijn en in harmonie met deze van het hoofdgebouw.

#### **Gevelmaterialen**

- Gevelsteen
- Gevelsteen geverfd
- Sierbepleistering

- Natuursteen
- Hout indien duurzaam en esthetisch toegepast
- Metaal, plaatmateriaal, koper, zink e.d. indien duurzaam en esthetisch toegepast
- Andere duurzame nieuwe materialen kunnen voorgesteld worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of dat deze kwalitatief zijn en in harmonie met de omgeving.

#### **Dakmaterialen**

- Leien
- Pannen
- Zink, koper
- Donkergekleurde golfplaten of andere dakplaten
- Stro
- Bitumen
- Andere duurzame nieuwe materialen kunnen voorgesteld worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of dat deze kwalitatief zijn en in harmonie met de omgeving.

#### **Andere**

- Zonnepanelen, zonneboilers, groen dak zijn toegelaten.

### **1.2.18 Technische voorzieningen op het dak**

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Ze mogen niet zichtbaar zijn van op het openbare domein en ze mogen niet reiken boven de nok van het dak.

### **1.2.19 Afwijkingen bij bouwhoogtes, dakvormen en inplanting/plaatsing**

Afwijkingen op opgelegde bouwhoogtes, dakvormen en plaatsings- of inplantingsvoorschriften zijn toegelaten bij:

- Gebouwen die komen te palen aan een bestaand gebouw met dezelfde maximale kroonlijsthoogte en een plat dak: in dat geval dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden voorgesteld van het hellend naar het plat dak en zichtbaar blijvende geveldelen dienen afgewerkt te worden met gevelmaterialen.
- Gebouwen die onmiddellijk komen te palen aan een bouwstrook met een lager profiel: in dat geval dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden voorgesteld naar het lagere gebouw en zichtbaar blijvende geveldelen dienen afgewerkt te worden met gevelmaterialen.



- Gebouwen die komen te palen aan een plaats bestemd voor een waardevol monument of gebouw: in dat geval dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden voorgesteld en zichtbaar blijvende geveldelen dienen afgewerkt te worden met gevelmaterialen. Stedenbouwkundige aanvragen zullen tevens de gegevens vermelden over het profiel en de materialen van de gebouwen aansluitend aan het waardevol gebouw/monument, en de aansluitingsaspecten grafisch voorstellen op schaal 1/100.
- Bij bouwprojecten waarbij gelijktijdig en binnen hetzelfde project meer dan 1 woning/gebouw wordt gerealiseerd, kunnen afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften in functie van een kwalitatief project en indien het project ruimtelijk en architectonisch past in de omgeving.
- Bij hoekgebouwen, kopgebouwen aan het uiteinde van een strook met aaneengesloten bebouwing. In functie van kwalitatieve hoekoplossingen, accentuering van kop/hoek, kunnen hier bepaalde afwijkingen worden toegelaten.
- De voorgestelde afwijkingen moeten een meerwaarde bieden (ruimtelijk, esthetisch, architecturaal, e.d.) ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften die op deze locatie van toepassing zijn. Bij de beoordeling van de voorgestelde afwijkingen en ontwerpen/projecten zal daarom rekening worden gehouden met de motivatie van de ontwerper/projectleider.

### 1.2.20 Uitzonderingsbepaling voor bestaande gebouwen

- Bestaande behoorlijk vergunde gebouwen, gelegen binnen de bouwstrook of (deels of volledig) buiten de bouwstrook, mogen behouden blijven, verbouwd worden en buiten de bouwstrook uitgebreid worden op voorwaarde dat de totale diepte van het gebouw maximum 17 m bedraagt. Indien de bestaande voorgevel vooraan buiten de bouwstrook valt in de voortuinstrook, dan mag er in deze voortuinstrook niet uitgebreid worden. Het maximale bebouwingsprofiel is ook hier van toepassing.
- Bij afbraak en heropbouw van deze vergunde gebouwen, moet de nieuwbouw opgericht worden binnen de voorziene bouwstrook van het RUP en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

### 1.2.21 Archeologie

- Overeenkomstig het geldende decreet en de uitvoeringsbesluiten houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met het Agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed zodat de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek kunnen georganiseerd worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.

### 1.2.22 Beschermd monumenten

- In overeenstemming met het geldende decreet houdende de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten is het advies van de bevoegde instantie vereist bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in het geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht.

### 1.2.23 Waardevol Bouwkundig Erfgoed

- De vaststelling van de inventaris heeft rechtsgevolgen voor het niet-beschermd waardevolle patrimonium. Dankzij de vaststelling worden een aantal wettelijke bepalingen in de regelgeving over onroerend erfgoed, ruimtelijke ordening, wonen en energieprestaties geactiveerd. Het gaat om uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de bouwkundige inventaris, met als doel ze zo veel mogelijk te vrijwaren.
- Alle erfgoedobjecten die in de vastgestelde inventaris zijn opgenomen, genieten een vorm van vrijwaring voor de toekomst. Er is een onderscheid tussen het beschermd en het niet-beschermd waardevolle erfgoed dat in de lijst is vastgesteld. Voor beschermd monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het Monumentendecreet. Voor het patrimonium dat in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is opgenomen, gelden alleen een aantal juridische bepalingen, behalve uiteraard voor die gebouwen die eveneens beschermd zijn als monument. Voor beschermd monumenten gelden zowel de rechtsgevolgen van de bescherming als die van de vastgestelde inventaris.

### 1.2.24 Toegankelijkheid

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, dienen integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht te worden, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten maximaal voldoen aan de toegankelijkheidsnormen voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van de toegankelijkheidsnormen vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.
- In het algemeen mag slechts van de toegankelijkheidsvoorschriften worden afgeweken voor zover de te nemen maatregelen niet bij wet of besluit verplicht

zijn voor zover uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de te volgen maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar zijn.

### **1.2.25 Zorgwonen en meergeneratiewoningen**

In een bestaande woning mag 1 ondergeschikte wooneenheid worden gecreëerd die fysiek 1 geheel vormt met de hoofdwooneenheid cf. de geldende wetgeving m.b.t. 'zorgwonen'.

Zorgwonen is overal binnen het plangebied toegelaten.

### **1.2.26 Ondergrondse constructies, kelders en kruipkelders**

- Binnen de voorziene zones voor gebouwen, worden er ondergrondse constructies, kelders en kruipkelders toegelaten horende bij het gebouw, tenzij anders bepaald bij de specifieke bepalingen.
- Binnen de zones voor tuinen, de zones voor voortuin en bouwvrije zones, wordt dit niet toegelaten, tenzij anders bepaald bij de specifieke bepalingen.

### **1.2.27 Afzonderlijke woning onder dak**

Een afzonderlijke woning onder een dak is enkel toegelaten bij een volwaardige bouwlaag en aldus niet bij een dakverdieping die niet als volwaardige bouwlaag beschouwd kan worden.

## 2 Specifieke voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<h1>1</h1>	<p><b>Art. 1 Zone voor open, halfopen bebouwing of gegroepeerde bebouwing</b></p> <p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</li> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</li> <li>- Met woningen wordt bedoeld: ééngezinswoningen, meergeneratiewoningen en meergezinswoningen (bij zones met markering M). Meergezinswoningen zijn vandaag hoofdzakelijk aanwezig in het centrum aan en nabij de Markt en in de straten Houthoek en Smissestraat, waar de bouwdichtheid hoger is en de handels-, horeca –en dienstenactiviteiten gelegen zijn.</li> <li>- Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socioculturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar zijn en op maat van de omgeving waar ze zich bevinden. De draagkracht voor niet-woonfuncties is hoger in het dorpscentrum (omgeving de Markt) en langs de belangrijke dorpsassen ( Steenberg, Houthoek, Smissestraat en deel Veldstraat) dan bij de rustige woningverkevelingen.</li> </ul> 	<p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met bijhorende uitrustingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngezinswoningen</li> <li>- meergezinswoningen zijn enkel toegelaten binnen de zones gemarkeerd met M</li> </ul> </li> <li>- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en in-pasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel, horeca</li> <li>- vrije beroepen en diensten</li> <li>- verweefbare bedrijvigheid</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul> </li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, ....
- Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, groene bermen,...
- De openbare ruimten bepalen de leef- en woonkwaliteit en de sfeer van de buurt.

### **Bebouwing**

#### *Afmetingen van de gebouwen*

- Het toegelaten aantal bouwlagen, de bouwdiepte en bouwbreedte stemt overeen met de bestaande situatie en de schaal van de omgeving.
- Bij open bebouwing wordt er geen bouwprofiel opgelegd; enkel een maximale bouwhoogte en bouwdiepte, om in te passen in de schaal van de omgeving. De architecturale vrijheid is hier groter dan bij gekoppelde/gegroepeerde bebouwing gezien men geen rekening moet houden met een goede aansluiting op de naastgelegen woning.



- Bij halfopen bebouwing wordt er een bouwprofiel opgelegd zodat beide kopgebouwen architectonisch en technisch 1 harmonisch geheel kunnen vormen.
- In functie van architecturale vrijheid, andere bouwtypes, een dynamisch straatbeeld wordt er een minimale en maximale kroonlijsthoogte bepaald in plaats van één vaste kroonlijsthoogte.

## Verordenende voorschriften

Openbare ruimten: openbare verharde en onverharde ruimten.

#### *Afmetingen van de gebouwen*

Bouwhoogte, bouwdiepte en gevelbreedte:

– Bij open bebouwing:

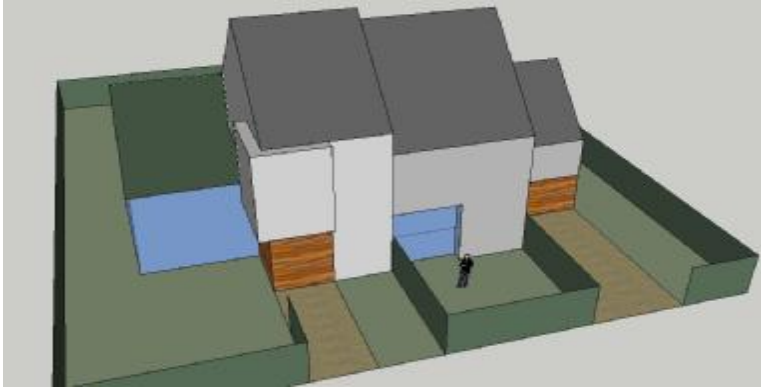
- kroonlijsthoogte: maximum 7 m
- nokhoogte: maximum 11 m
- bouwdiepte: maximum cf. bouwstrook
- dakvorm en dakhelling vrij
- voorgevelbreedte: maximum  $2/3^{\text{de}}$  van de perceelsbreedte.

– Bij halfopen bebouwing:

- Kroonlijsthoogte voorgevel: minimum 5 m en maximum 7 m.
- Indien beide kopgebouwen een andere kroonlijsthoogte hebben, moet dit zodanig worden gerealiseerd dat ze beiden één architectonisch geheel vormen; alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten worden afgewerkt in kwalitatieve gevelmaterialen in harmonie met het gebouw. Zie ook § “welstand”.

### Toelichting bij de verordenende voorschriften

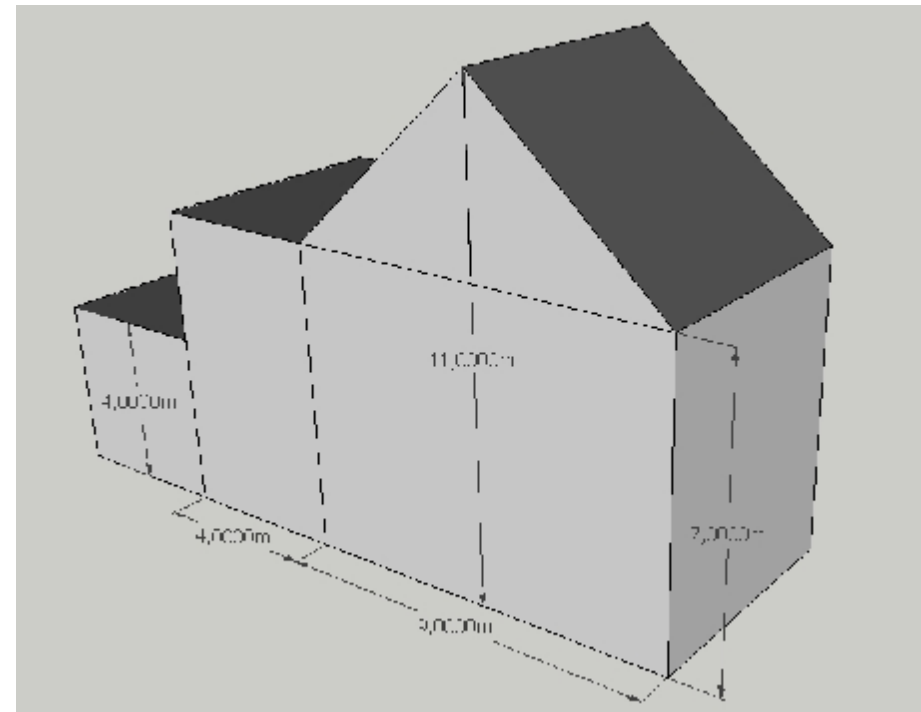
- Voorbeeld 2 kopwoningen met wisselende kroonlijsthoogte en zadeldak 45°:



- Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7 m vooraan en 4 m achteraan, zijn er grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit, lichtinval en eventuele niet-woonfuncties.
- Een grotere bouwhoogte geeft ook meer mogelijkheden i.f.v. een 'duurzaam' project: meer ruimte voor realisatie van groen dak, meer isolatie e.d., meer zonninval, e.d. De toegelaten bouwhoogte biedt ruime architecturale mogelijkheden.

### Verordenende voorschriften

- Bouwdiepte: minimum 9 m en maximum cf. bouwstrook en volgens bouwprofiel.
- Voorgevelbreedte: minimum 6 m.
- Dakvorm: verplicht zadeldak (nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn) met dakhelling 45° over een afstand van tenminste 4 m uit de gemeenschappelijke scheidingsmuur. Bij een grotere afstand is de dakvorm vrij, binnen het toegelaten bouwprofiel.
- Het bouwvolume moet begrepen zijn binnen onderstaand bouwprofiel:



## Toelichting bij de verordenende voorschriften

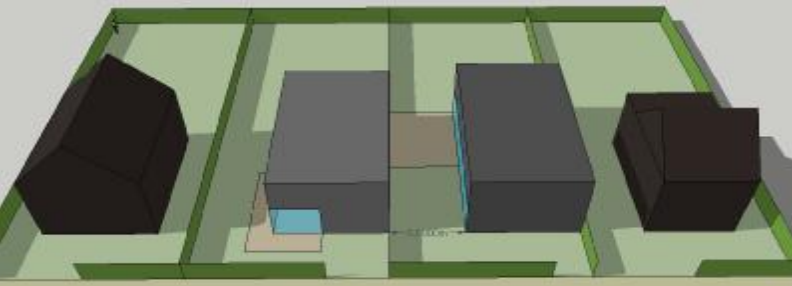

- Voorbeeld achterbouw met kroonlijsthoogte van 4 m hoog:



- De bestaande typologie bestaat hier hoofdzakelijk uit vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. In functie van zuinig ruimtegebruik, andere woningtypologieën, duurzaam en compact bouwen en kernverdichting, wordt er bij dit RUP ook gegroepeerde bebouwing toegelaten met maximum 6 woningen per groep. De beperking tot 6 woningen zorgt ervoor dat de schaal van de omgeving niet wordt overschreden.
- Er wordt geen vaste kroonlijsthoogte bepaald; enkel een minimum en maximum. Hierdoor is de architecturale vrijheid groter en kan er met bouwhoogtes en vormgeving gevarieerd worden. Voorwaarde is dat er per groep één architectonisch geheel wordt gevormd.

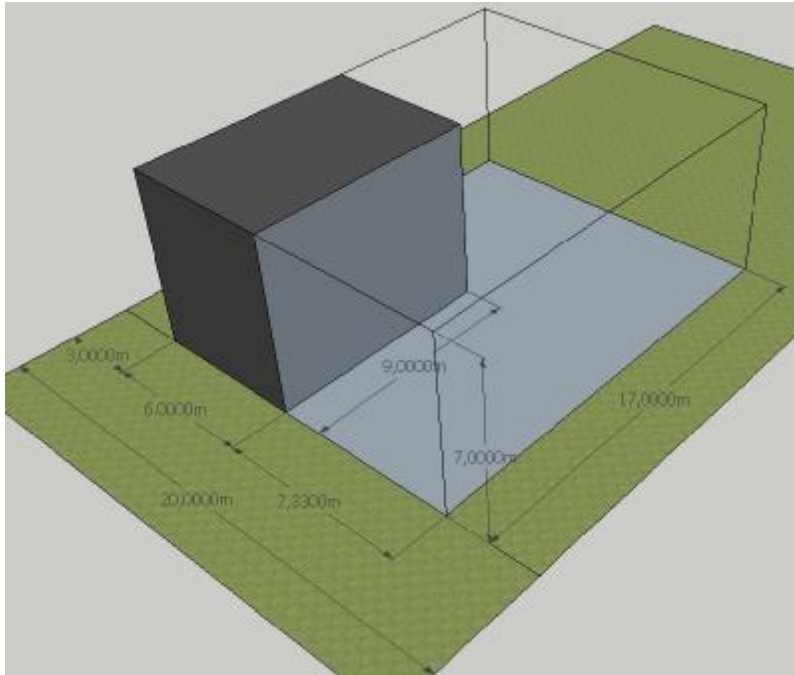
## Verordenende voorschriften

- Bij gegroepeerde bebouwing:
  - Gegroepeerde bebouwing wordt toegelaten met maximum 6 woningen per groep.
  - Per groep moet er één architectonisch geheel gevormd worden.
  - Kroonlijsthoogte voorgevel: minimum 5 m en maximum 7 m.
  - Bouwdiepte: minimum 9 m en maximum cf. bouwstrook en volgens bouwprofiel.
  - Voorgevelbreedte: minimum 6 m.
  - Dakvorm: zadeldak met dakhelling van 45° (nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn). Bij de kopwoningen aan het uiteinde van de groep, zijn de voorschriften van gekoppelde bebouwing hier van toepassing.
  - Indien de gebouwen een andere kroonlijsthoogte hebben, moet dit zodanig worden gerealiseerd dat ze beiden één architectonisch geheel vormen; alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten worden afgewerkt in kwalitatieve gevelmaterialen in harmonie met het gebouw. Zie ook § "welstand".

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen</i></p> <p>– In functie van zuinig ruimtegebruik, een grotere architecturale flexibiliteit en een zongerichte leefruimte/tuin, kan plaatsing van de woning tot op de zijdelingse perceelsgrens worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.</p>  <p>– Voorbeeld vrijstaande woningen tot op de zijdelingse perceelsgrens:</p>  <p>– De voorgevelbreedte mag maximum <math>2/3^{\text{de}}</math> van de perceelsbreedte bedragen. Hierdoor is de schaal van het gebouw in harmonie met deze van de breedte van het perceel en wordt een voldoende oppervlakte zijtuin behouden.</p>	<p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen</i></p> <p>Plaatsing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij open bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Plaatsing binnen de bouwstrook.</li> <li>– De voorgevelbreedte mag maximum <math>2/3^{\text{de}}</math> van de perceelsbreedte bedragen.</li> <li>– Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen;</li> <li>– Aan één zijde, mag de vrijstaande zijgevel op een afstand van minder dan 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst en zelfs tot op de perceelsgrens. Dit is enkel mogelijk op voorwaarde dat de bebouwingsmogelijkheden van de aanpalende percelen niet in het gedrang komt, de afstand tussen de andere vrijstaande zijgevel van deze woning en de andere zijdelingse perceelsgrens tenminste 6 m bedraagt, de aanpalende eigenaar zich schriftelijk akkoord verklaart en er moet worden aangetoond dat deze plaatsing geen nadelige gevolgen heeft voor de leefbaarheid, bezonning e.d. van de aanpalende.</li> <li>– Achtergevel binnen de bouwstrook en de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens moet tenminste 9 m bedragen.</li> </ul> </li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften



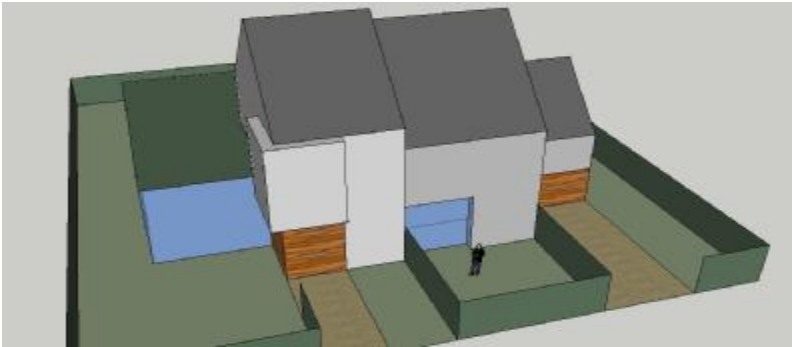
- Voor bepalingen m.b.t. lichten en zichten wordt er verwezen naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek hier omtrent.
- Opdat beide kopgebouwen één architectonisch geheel vormen, moeten ze ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur op dezelfde voorgevelbouwlijn gerealiseerd worden.
- In functie van het architectonisch ontwerp zijn insprongen, verspringen toegelaten. Door deels in te springen kan een achterliggende garage of leefruimte worden gerealiseerd.

### - Bij halfopen bebouwing:

- Voorgevel op de voorgevelbouwlijn ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur. Insprongen zijn toegelaten over maximum 1/2de van de gerealiseerde voorgevelbreedte en op voorwaarde dat beide kopgebouwen één architectonisch geheel vormen.
- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Achtergevel binnen de bouwstrook en op minimum 9 m uit de achterste perceelsgrens.



## Toelichting bij de verordenende voorschriften



- Opdat de gegroepeerde gebouwen één architectonisch geheel vormen, moeten ze grotendeels op dezelfde voorgevelbouwlijn gerealiseerd worden. In functie van het architectonisch ontwerp zijn insprongen, verspringen toegelaten.

*Meergezinswoningen*

- Een aantal 'bouwstroken 1', zijn aangeduid met een 'M'. Hierbinnen mogen meergezinswoningen worden gerealiseerd omwille van de centrale ligging.
- De vormgeving, materiaalgebruik, e.d. van de meergezinswoningen moeten er


## Verordenende voorschriften

## - Bij gegroepeerde bebouwing:

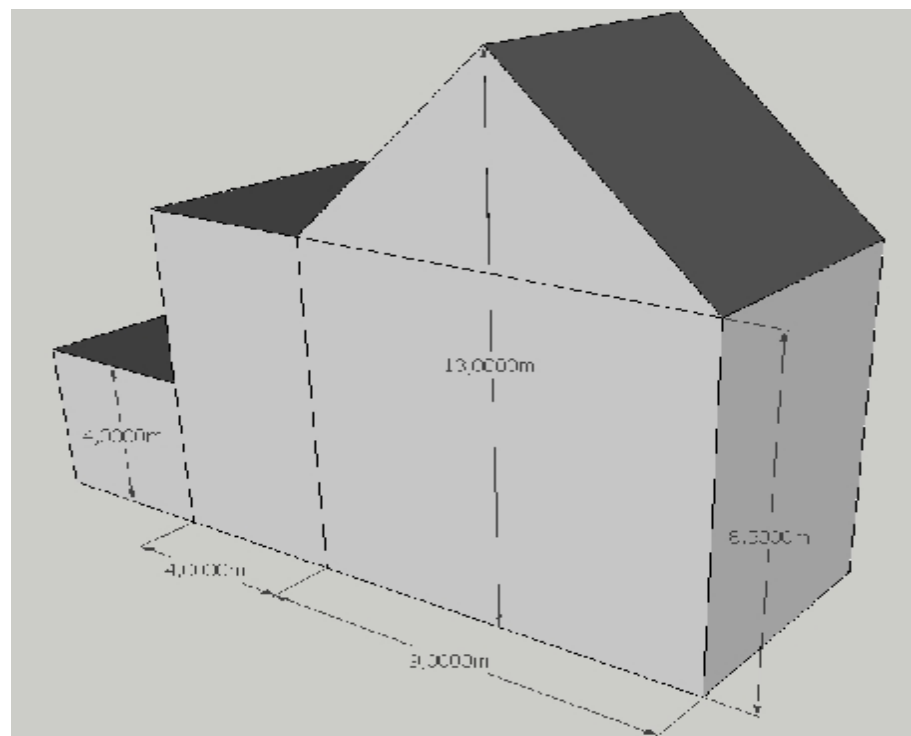
- Voorgevel deels op de voorgevelbouwlijn. Insprongen en uitsprongen zijn toegelaten cf. de algemene bepalingen. Bij de kopwoningen aan het uiteinde van de groep, zijn de voorschriften voor gekoppelde bebouwing hier van toepassing.
- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Achtergevel binnen de bouwstrook en op minimum 9 m uit de achterste perceelsgrens.

*Meergezinswoningen*

- Meergezinswoningen zijn toegelaten bij zones gemarkeerd met 'M'.
- Bij meergezinswoningen moet er gestreefd worden naar een organisch gegroeid uitzicht

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>voor zorgen dat het gebouw een kleinschalige indruk geeft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De architectuur, vormgeving, materiaalgebruik bij meergezinswoningen moeten in harmonie zijn met de overige bebouwing in de straat (schaal, vormgeving, materiaalgebruik). De omgeving bestaat in hoofdzaak en kleinschalige één –en meergezinswoningen. Deze beperkte schaal moet behouden blijven. Grotere massieve 'blokken' passen hier niet in het straatbeeld.</li> </ul>	<p>van de bebouwing door toepassing van o.a. insprongen, geledingen, het gebruik van verschillende materialen zodat het gebouw zich ruimtelijk en visueel inpast in de omgeving.</p>
<h2 style="margin: 0;">2</h2>	<p><b>Art. 2 Zone voor aaneengesloten en gegroepede bebouwing</b> Gebiedscategorie: wonen</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	
<div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is.</li> <li>- De woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</li> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</li> <li>- Met woningen wordt bedoeld: ééngezinwoningen, meergeneratiewoningen en meergezinwoningen.</li> <li>- Meergezinwoningen zijn aanwezig in het centrum aan en nabij de Markt en in de straten Houthoek en Smissestraat, waar de bouwdichtheid hoger is en de handels-, horeca –en dienstenactiviteiten gelegen zijn.</li> <li>- Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socioculturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar zijn en op maat van de omgeving waar ze zich bevinden. De draagkracht voor</li> </ul>	<p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met bijhorende uitrustingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngezinwoningen</li> <li>- meergezinwoningen</li> </ul> </li> <li>- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel, horeca</li> <li>- vrije beroepen en diensten</li> <li>- verweefbare bedrijvigheid</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>niet-woonfuncties zal hoger zijn in het dorpscentrum (omgeving de Markt) en langs de belangrijke dorpsassen ( Steenberg, Houthoek, Smissestraat en deel Veldstraat) dan bij de rustige woningverkevelingen.</p> <p>- De zone voor aaneengesloten of gegroepeerde bebouwing situeert zich aan de straten Houthoek en Steenberg op korte afstand van de Markt. Er is hier reeds aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing aanwezig, alsook meergezinswoningen en handelsvoorzieningen.</p>	
<b>Bebouwing</b>	
<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>- Het toegelaten aantal bouwlagen stemt overeen met deze van de gebouwen in de omgeving.</p> <p>- De kroonlijsthoogte mag variëren tussen 6 m en 8,5 m. Hierdoor zijn er grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit, lichtinval, handels- of horecaruimte. Er is hierdoor ook meer ruimte voor realisatie van groen dak, meer isolatie e.d.</p> <p>- Door het toepassen van een gevarieerde kroonlijsthoogte, zullen er wisselende kroonlijsthoogtes in het straatbeeld zijn. Dit stemt overeen met de bestaande situatie en de natuurlijk gegroeide situatie van een kern.</p>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bouwhoogte, bouwdiepte en gevelbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte voorgevel: minimum 6 m en maximum 8,5 m.</li> <li>- Bouwdiepte: minimum 9 m en maximum cf. bouwstrook en volgens bouwprofiel.</li> <li>- Voorgevelbreedte: minimum 6 m.</li> <li>- Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zadeldak met dakhelling van 45°.</li> <li>- bij de kopgebouwen aan het uiteinde van een groep, gelden de voorschriften van kopwoningen.</li> </ul> </li> <li>- Indien de gebouwen een andere kroonlijsthoogte hebben, moet dit zodanig worden gerealiseerd dat ze beiden één architectonisch geheel vormen; alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten worden afgewerkt in kwalitatieve gevelmaterialen in harmonie met het gebouw. Zie ook § "welstand".</li> <li>- Het bouwvolume moet begrepen zijn binnen onderstaand bouwprofiel:</li> </ul>



#### *Inrichting en plaatsing van de gebouwen*

- In functie van een goede technische en architecturale aansluiting van alle voor-gevels van de aaneengesloten woningen en een harmonieus straatbeeld, dienen de voor-gevels grotendeels op gelijke voor-gevelbouwlijn te worden geplaatst. In functie van het creëren van kwalitatieve en gevarieerde gevels zijn insprongen en uitsprongen bij de gevels toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

#### *Inrichting en plaatsing van de gebouwen*

##### Plaatsing:

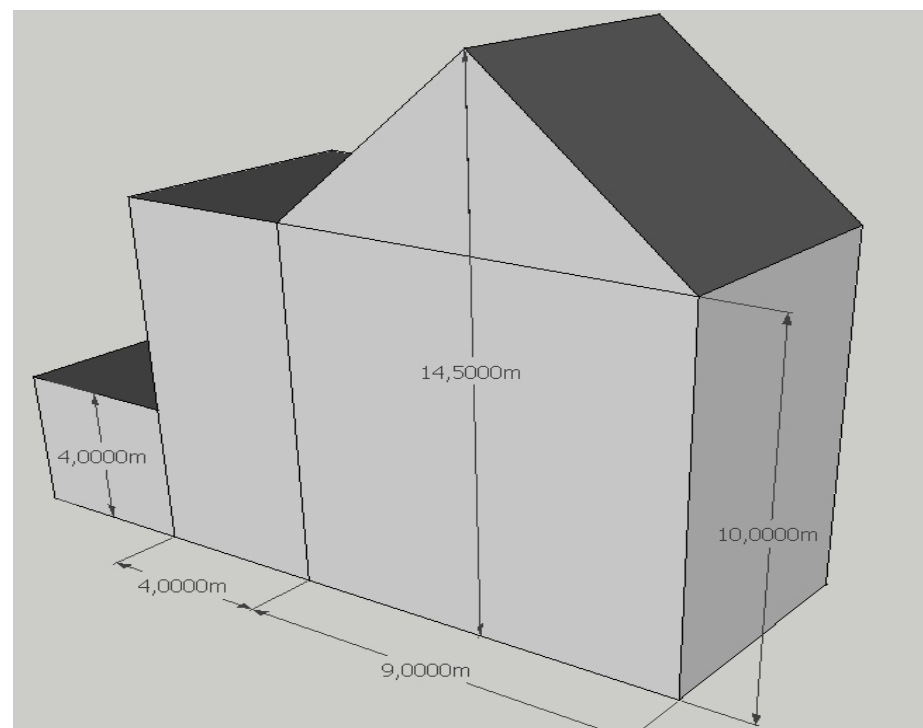
- Voorgevel deels op de voor-gevelbouwlijn. Insprongen en uitsprongen zijn toegelaten cf. de algemene bepalingen.
- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Achtergevel binnen de bouwstrook en op minimum 9 m uit de achterste perceelsgrens.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	
3	<b>Art. 3 Zone voor aaneengesloten of gegroepede bebouwing</b> Gebiedscategorie: wonen
<b>Bestemming</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorbeeld gebouwen in centrum Vorst:</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone 3 situeert zich aan de Markt, de Smissestraat en Houthoek. Er is hier reeds gesloten en gegroepede bebouwing aanwezig, meergezinswoningen, handel, horeca, diensten. Het betreft hier de handelskern van Vorst.</li> <li>- Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is.</li> <li>- De woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimten en aan</li> </ul>	<p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met bijhorende uitrustingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngezinswoningen</li> <li>- meergezinswoningen</li> </ul> </li> <li>- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en in-pasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel, horeca</li> <li>- vrije beroepen en diensten</li> <li>- verweefbare bedrijvigheid</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>het wonen verwante voorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</li> <li>- Met woningen wordt bedoeld: ééngezinwoningen, meergeneratiewoningen en meergezinwoningen.</li> <li>- Meergezinwoningen zijn aanwezig in het centrum aan en nabij de Markt en in de straten Houthoek en Smissestraat, waar de bouwdichtheid hoger is en de handels-, horeca –en dienstenactiviteiten gelegen zijn.</li> <li>- Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socioculturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen.</li> <li>- Deze functies moeten verweefbaar zijn en op maat van de omgeving waar ze zich bevinden.</li> <li>- De draagkracht voor niet-woonfuncties zal hoger zijn in het dorpscentrum (omgeving de Markt) en langs de belangrijke dorpsassen ( Steenberg, Houthoek, Smissestraat en deel Veldstraat) dan bij de rustige woningverkevelingen.</li> </ul>	
<p><b>Bebouwing</b></p>	
<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het toegelaten aantal bouwlagen stemt overeen met de bestaande situatie en deze van de gebouwen in de omgeving.</li> <li>- Een kroonlijsthoogte van maximum 10 m geeft de mogelijkheid tot grotere plafonhoogtes (bv. op het gelijkvloers i.f.v. een hogere leefruimte, hoger plafond i.f.v. handel of horeca, meer marge voor isolatie, groen dak e.d. ) en een dakopstand.</li> <li>- Door het toepassen van een gevarieerde kroonlijsthoogte, zullen er wisselende kroonlijsthoogtes in het straatbeeld zijn. Dit stemt overeen met de bestaande toestand en de natuurlijk gegroeide situatie van een kern.</li> </ul>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bouwhoogte, bouwdiepte en gevelbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte voorgevel: minimum 6 m en maximum 10 m.</li> <li>- Bouwdiepte: minimum 9 m en maximum cf. bouwstrook en volgens bouwprofiel.</li> <li>- Voorgevelbreedte: minimum 6 m.</li> <li>- Dakvorm: zadeldak met dakhelling van 45° (nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn).</li> <li>- Indien de aan elkaar gesloten gebouwen een andere kroonlijsthoogte hebben, moet dit zodanig worden gerealiseerd dat ze beiden één architectonisch geheel vormen; alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten worden afgewerkt in kwalitatieve gevelmaterialen in harmonie met het gebouw.</li> <li>- Het bouwvolume moet begrepen zijn binnen onderstaand bouwprofiel:</li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

## Verordenende voorschriften


*Inrichting en plaatsing van de gebouwen*

- In functie van een goede technische en architecturale aansluiting van alle voorgevels van de aaneengesloten woningen en een harmonieus straatbeeld, dienen de voorgevels grotendeels op gelijke voorgevelbouwlijn te worden geplaatst. In functie van het creëren van kwalitatieve en gevarieerde gevels zijn beperkte insprongen en uitsprongen bij de gevels wel toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

*Inrichting en plaatsing van de gebouwen*

## Plaatsing:

- Voorgevel deels op de voorgevelbouwlijn. Insprongen en uitsprongen zijn toegelaten cf. de algemene bepalingen.
- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.
- Achtergevel binnen de bouwstrook en op minimum 9 m uit de achterste perceelsgrens.

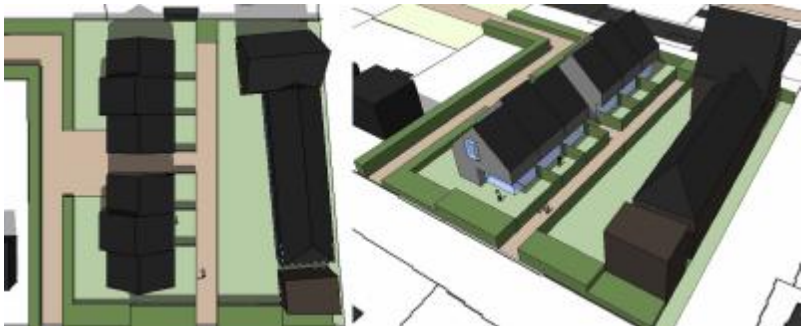
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>4</b>	<b>Art. 4 Zone voor bestaande villa's in groene omgeving</b> Gebiedscategorie: wonen
	De 3 bestaande villa's binnen de zone 4 zijn opgenomen in de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed. Bij deze 3 villa's hoort een ruime private tuin.
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omwille van de ligging van deze villa's in de dorpskern, de grootte van deze gebouwen en bijhorende buitenruimte, hebben deze locaties verschillende potenties m.b.t. de functionele inrichting.</li> <li>- De toegelaten bestemmingen voor deze villa's worden daarom dan ook niet beperkt tot het wonen en bijhorende nevenbestemmingen. De gebouwen bieden bv. mogelijkheden voor bed &amp; breakfast, kunstgalerij, openbare functie zoals bibliotheek e.d..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eengezinswoningen</li> <li>- Meergezinswoningen</li> <li>- Horeca</li> <li>- Handel</li> <li>- Vrije beroepen</li> <li>- Diensten</li> <li>- Kantoren</li> <li>- Openbare/publieke functies, culturele activiteiten</li> </ul>
<p><b>Bebouwing</b></p>	
<i>Waardevol bouwkundig erfgoed</i>	<i>Waardevol bouwkundig erfgoed</i>




Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden m.b.t. materiaalgebruik, vormgeving en buiteninrichting worden gekoppeld met als doel de eigenheid en de architectonische kwaliteit, in stand te houden.</li> <li>- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw en het oprichten van bijkomende bebouwing.</li> <li>- Verbouwingen en beperkte uitbreidingen van bestaand waardevol erfgoed is toelaatbaar in harmonie met het bestaande gebouw. Ook 'hedendaagse' uitbreidingen zijn hierbij mogelijk.</li> <li>- Voorbeeld van een uitbreiding cf. hedendaagse architectuur bij een historisch karakteristieke woning:</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het karakter van de bestaande villa's en het bestaande groen dient zoveel mogelijk bewaard te worden. Slopen en vervangende nieuwbouw zijn niet toegelaten. Uitbreidingen, qua volume duidelijk ondergeschikt aan het bestaande gebouw, zijn toegelaten in harmonie met de bestaande villa.</li> <li>- Het geheel moet als gebouw een meerwaarde bieden aan de omgeving en karaktervol zijn. Het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitbreiden van de bestaande villa's en het bouwen van vrijstaande bijgebouwen wordt toegelaten. Dit biedt meer mogelijkheden voor deze gebouwen en hun eventuele nieuwe bestemming.</li> </ul> <p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen</i></p>       <p><i>Welstand</i></p>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebouwde oppervlakte en bouwvolume bij uitbreidingen: de bestaande gebouwen mogen uitgebreid worden en er mogen vrijstaande bijgebouwen worden voorzien. De uitbreiding van de bestaande gebouwen mag maximum 1/3<sup>de</sup> van het bestaande bruto-bouwvolume bedragen en deze uitbreiding moet architecturaal en visueel duidelijk ondergeschikt zijn aan de oorspronkelijke bestaande villa. Een uitbreiding tussen de bestaande voorgevel en de rooilijn, wordt niet toegelaten.</li> <li>- Bouwhoogte: de bestaande kroonlijsthoogte en nokhoogte gelden als maximum.</li> <li>- Alle daktypen zijn toegelaten in harmonie met de bestaande villa.</li> </ul> <p>Afmetingen vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag maximum 75 m<sup>2</sup> bedragen.</li> <li>- Aantal bouwlagen: 1</li> <li>- Bouwhoogte: maximum 6 m.</li> <li>- Dakhelling en dakvorm: vrij.</li> </ul> <p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen</i></p> <p>Plaatsing bij uitbreidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.</li> <li>- Achtergevel op minimum 9 m uit de achterste perceelsgrens.</li> <li>- Een uitbreiding tussen de bestaande voorgevel en de rooilijn, wordt niet toegelaten.</li> </ul> <p>Plaatsing bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.</li> <li>- Achtergevel op minimum 3 m uit de achterste perceelsgrens.</li> <li>- Plaatsing tussen de bestaande voorgevel van de villa en de rooilijn, wordt niet toegelaten.</li> </ul> <p><i>Welstand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De uitbreidingen en de bijgebouwen moeten architecturaal, visueel en door hun plaatsing in harmonie zijn met de bestaande villa en hieraan ondergeschikt zijn door hun schaal en wijze van inplanting.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle dakvormen zijn toegelaten.</li> </ul>
<b>5</b>	<p><b>Art. 5 Zone voor woonproject en aanverwante functies</b></p> <p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<p><i>Waardevol Bouwkundig Erfgoed</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden m.b.t. materiaalgebruik, vormgeving en buiteninrichting worden gekoppeld met als doel de eigenheid en de architectonische kwaliteit, in stand te houden.</li> <li>- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw en het oprichten van bijkomende bebouwing.</li> <li>- Het gebouw dateert van 1938-1939 en werd gebouwd als jongensschool. In 1996 werd het door de Geelse Bouwmaatschappij omgevormd tot 9 appartementen en een gemeenschapslokaal.</li> </ul> 	<p><i>Waardevol Bouwkundig Erfgoed</i></p> <p>Het gebouw 'Sint Gertrudiussteun' binnen de zone 5 is opgenomen in de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebouw is vandaag ingericht met 9 appartementen en een gemeenschapslokaal.</li> <li>- Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</li> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</li> </ul>	<p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met bijhorende uitrustingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngezinswoningen</li> <li>- meergeneratiewoningen</li> <li>- meergezinswoningen</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Met woningen wordt bedoeld: ééngezinswoningen, meergeneratiewoningen en meergezinswoningen.</li> <li>– Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socioculturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar zijn en op maat van de omgeving waar ze zich bevinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en in-pasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel, horeca</li> <li>– vrije beroepen en diensten</li> <li>– verweefbare bedrijvigheid</li> <li>– openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>– socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Bebouwing</b></p>	
<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bestaande oppervlakte die vandaag bebouwd is bedraagt ongeveer 480 m<sup>2</sup> of 14% van de totale oppervlakte van deze zone. Een groot deel van het terrein is vandaag nog niet bebouwd en ook nog niet ingericht.</li> <li>– Voorbeeld inrichting zone met behoud Gertrudiushuis en bouw van 12 duplexwoningen achter het Gertrudiushuis met een totale bijkomende bebouwde oppervlakte van ongeveer 400 m<sup>2</sup>:</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>– De schaal van de nieuwe bebouwing moet in harmonie zijn met de omgeving.</li> </ul>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De totale oppervlakte van de zone bezet door bebouwing mag maximum 40% bedragen.</li> </ul> <p>Bouwhoogte bij nieuwe projecten en uitbreidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kroonlijsthoogte: maximum 7 m.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- De toegelaten bouwhoogte stemt overeen met de aanliggende bouwstrook voor woningen aan de Veldstraat en met de toegelaten bouwhoogte aan de Kerkstraat.</p> <p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen</i></p> <p><i>Inrichting van de zone</i></p> <p>- Een groot deel van de zone moet met groen worden ingericht om het bestaande groene karakter te behouden.</p>	<p>- Bouwhoogte: maximum 11 m.</p> <p>- Dakvorm en dakhelling vrij.</p> <p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen bij nieuwe projecten en uitbreidingen</i></p> <p>Plaatsing:</p> <p>- Binnen de zone.</p> <p>- Plaatsing voorgevel tot op de rooilijn van de Kerkstraat is toegelaten.</p> <p>- Plaatsing voorgevel op tenminste 3 m uit de rooilijn van de Veldstraat.</p> <p>- Vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>- Achtergevel binnen de bouwstrook en op minimum 9 m uit de achterste perceelsgrens.</p> <p><i>Inrichting van de zone</i></p> <p>- Buiten het toegelaten bebouwingspercentage van 40%, mag nog maximum 15% van de oppervlakte van de zone verhard worden.</p> <p>- De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte moet met groen worden ingericht.</p>
<b>6</b>	<p><b>Art. 6 Zone voor woonproject en aanverwante functies</b></p> <p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	
<p>- Binnen de zone 6 wordt vandaag het project Gildenhuis gerealiseerd met een cultuurhuis en 10 appartementen:</p> 	<p>Het gebied is bestemd voor:</p> <p>- Wonen met bijhorende uitrustingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngesinswoningen</li> <li>- meergeneratiewoningen</li> <li>- meergezinswoningen</li> </ul> <p>- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en in-pasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel, horeca</li> <li>- vrije beroepen en diensten</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</li> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</li> <li>- Met woningen wordt bedoeld: ééngezinwoningen, meergeneratiewoningen en meergezinwoningen.</li> <li>- Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socioculturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar zijn en op maat van de omgeving waar ze zich bevinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verweefbare bedrijvigheid</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul>
<p><b>Bebouwing</b></p>	
<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De schaal van de nieuwe bebouwing moet in harmonie zijn met de omgeving.</li> </ul>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kelderverdieping(en): geen beperkingen.</li> <li>- Gelijkvloers: de zone mag voor 80% bebouwd worden.</li> <li>- Eerste en tweede verdieping: de zone mag voor 60% bebouwd worden.</li> <li>- Dakverdieping: op minimum 2 m afstand van de aanpalende zones; dakterrassen op minimum 3 m van de zonegrens.</li> </ul> <p>Bouwhoogte en dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum aantal bouwlagen: 3 + 1-onder kap bouwlagen.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 10 m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 14,50 m.</li> <li>- Dakvorm: alle daktypen gevormd binnen een dakhelling van maximum 60° zijn toegelaten. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel.</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen</i></p>	<p><i>Inrichting en plaatsing van de gebouwen bij nieuwe projecten en uitbreidingen</i></p> <p>Plaatsing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen de zone.</li> <li>– Bouwdiepte: loodrecht gemeten vanuit de rooilijn, mag er gebouwd worden tot op een diepte van maximum 20 m.</li> <li>– Inplanting tot op de zonegrens is toegelaten op voorwaarde dat er geen inkijk is in de aangrenzende private tuinen.</li> </ul>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Art. 7 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut ON</b></p> <p>Gebiedscategorie: Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p>
<p><b><i>Inrichting en beheer</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</li> <li>– De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.</li> <li>– De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</li> <li>– Elke aangevraagde ingreep dient contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen het plangebied liggen er 6 zones bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.</li> <li>– De voorschriften m.b.t. ‘inrichting en beheer’ zijn van toepassing voor al deze zones ON.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <p>1 Globale inrichting op basis van integrale visie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De zone moet worden ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn.</li> <li>– Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het vrijwaren en integreren van bestaande groenstructuren (waar mogelijk) creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur.</li>   <li>- Binnen deze bestemmingszone moet er ruimte voorzien worden voor kwalitatieve publieke ruimten en openbaar groen, voorzien van streekeigen en standplaats geschikt groen.</li>   <li>- Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Contextuele inpassing betekent niet het kopiëren van een bestaande typologie, maar wel dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke context.</li>   <li>- Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.</li>   <li>- De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...</li>   <li>- Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA</li>   <li>- De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2 Integratie van bestaande ruimtelijke (natuurlijke en landschappelijke) structuren in het ontwerp: <ul style="list-style-type: none"> <li>- integratie van geomorfologie in het ontwerp</li> <li>- integratie van bestaande waardevolle groenstructuren, zoals waardevolle kleine landschapselementen, beekbegeleidend groen, ...</li> <li>- afstemmen materiaalgebruik verhardingen op omgeving</li> </ul> </li>   <li>3 Het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de niet bebouwde ruimten zullen deels als publieke open ruimte worden ingericht</li> <li>- binnen een zone moet de aanleg van de verharde en niet-verharde ruimten, een sterke eenheid vormen en visueel, ruimtelijk en functioneel kwalitatief zijn.</li> </ul> </li>   <li>4 Een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> <li>- schaal en dynamiek moeten worden afgestemd op de omgeving</li> <li>- er moet harmonisch relatie gelegd worden tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend)</li> <li>- de bouwhoogte dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving.</li> </ul> </li>   <li>5 Duurzaamheidsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integraal waterbeheer – watertoets: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.</li> <li>- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.</li> <li>- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.</li> <li>- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.</li> <li>- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.</li> </ul> </li> <li>- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatie-</li> </ul> </li> </ol>




Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>- Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</p> <p>- Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie;</li> <li>- Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie);</li> <li>- Het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer;</li> <li>- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern;</li> <li>- Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening.</li> <li>- Er dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuren.</li> </ul>	<p>ve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biodiversiteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept.</li> <li>- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> </ul> </li> <li>- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</li> </ul> <p>Overige duurzaamheidsaspecten: Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.</li> <li>- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.</li> </ul> <p>6 Toegankelijkheid van publieke gebouwen en infrastructuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.</li> <li>- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</li> <li>– Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.</li> </ul>
<b>ON1</b>	<b>Art. 7.1 Zone ON1</b> Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone gelegen tussen de Smissestraat en de straat Gastenhuis.</li> <li>– De kapel is opgenomen in de inventaris waardevol bouwkundig erfgoed.</li> <li>– Binnen deze zone ligt vandaag de basisschool, een jeugdhuis van de Chiro, de kapel, een parking in functie van de hier aanwezige activiteiten.</li> <li>– Er is een pad voor voetgangers en fietsers tussen de Smissestraat en de straat Gastenhuis.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">  </div>	
<b>Bestemming</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen zij: scholen, jeugdverenigingen, parochiezaal of gemeentelijke feestzaal, gemeentelijke kinderopvang, bibliotheek e.d.</li> <li>– Binnen de zone zijn volgende functies/activiteiten vandaag aanwezig: jeugdver-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeenschapsvoorzieningen.</li> <li>– Binnen de zone wordt er één conciërgewoning toegelaten.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>eniging Chiro, kleuter- en basisschool van Vorst, kapel.</p>	
<p><b>Bebouwing</b></p>	
<p><i>Waardevol bouwkundig erfgoed</i></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden m.b.t. materiaalgebruik, vormgeving en buiteninrichting worden gekoppeld met als doel de eigenheid en de architectonische kwaliteit, in stand te houden.</li> <li>- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw en het oprichten van bijkomende bebouwing.</li> </ul> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone heeft een oppervlakte van ong. 12.466 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De bebouwde oppervlakte vandaag is ong. 2.526 m<sup>2</sup> of 20%.</li> <li>- De verharde oppervlakte bedraagt ongeveer 4.925 m<sup>2</sup> of 40%.</li> <li>- De bestaande bouwvolumes bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met plat of hellend dak.</li> </ul>	<p><i>Waardevol bouwkundig erfgoed</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kapel aan de Smissestraat is opgenomen in de inventaris van waardevol bouwkundig erfgoed.</li> </ul> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bezetting en bebouwde oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale oppervlakte van het terrein bezet door bebouwing mag maximum 30% bedragen. Deze beperking geldt niet voor kelderverdiepingen.</li> <li>- De bruto-vloeroppervlakte van de conciërgewoning mag maximum 200 m<sup>2</sup> bedragen.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <p><b>Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b></p> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vandaag is ongeveer 40% van de totale zone verhard. Deze verharding staat in functie van de benodigde parkeerplaatsen, de toegangen tot de gebouwen en de speelplaats horende bij de school.</li> </ul> <p><i>Ontsluiting</i></p> <p><i>Groeninrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van een kwalitatief project is ook de inrichting van de buitenruimte van essentieel belang. Een deel van de buitenruimte moet met groenelementen worden ingericht.</li> </ul>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 2 bouwlagen + dakverdieping.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 7 m.</li> <li>- Bij nieuwbouw mag de kroonlijsthoogte op de perceelsgrens maximum 3 m bedragen.</li> <li>- Bouwhoogte: maximum 11,50 m.</li> <li>- Dakvorm vrij.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaatsing tot op de rooilijn van de Smissestraat is mogelijk.</li> <li>- Plaatsing tot op tenminste 10 m uit de rooilijn van de straat Gastenhuis aan de zuidzijde.</li> <li>- Nieuwe gebouwen en uitbreidingen van de bestaande gebouwen, moeten geplaatst worden op een afstand uit de zonegrens die tenminste gelijk is aan de tegenoverliggende kroonlijsthoogte van het gebouw. Het bouwvolume moet tevens begrepen zijn binnen een hoek van 45° bepaald vanuit deze zonegrens. De bestaande gebouwen, die niet voldoen aan deze bepaling, door hun plaatsing op een kleinere afstand tot de zonegrens of tot op de zonegrens, mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume.</li> </ul> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De oppervlakte van de verhardingen moet beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke.</li> <li>- De verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen.</li> <li>- Maximum 50% van de totale oppervlakte van deze zone mag verhard worden.</li> </ul> <p><i>Ontsluiting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ontsluiting van de zone ON1 voor autoverkeer moet gebeuren via de Smissestraat.</li> <li>- Voor langzaam verkeer worden er bijkomend toegangen toegelaten vanuit de straat Gastenhuis.</li> </ul> <p><i>Groeninrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenminste 20% van de totale oppervlakte van de zone moet met groen worden ingericht.</li> <li>- De niet bebouwde oppervlakte tussen de rooilijn van de straat Gastenhuis aan de oostzijde</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	en de gevel van het gebouw, moet voor tenminste 75% met groen worden ingericht.
<b>ON2</b>	<b>Art. 7.2 Zone ON2</b> Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
<b>Bestemming</b>	
<i>Hoofdbestemming</i>	<i>Hoofdbestemming</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul>
<i>Nevenbestemming</i>	<i>Nevenbestemming</i>
	De nevenbestemming mag maximum 1/3 <sup>de</sup> van het bruto-bouwwolume in beslag nemen:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Diensten</li> <li>– Geïntegreerde conciërgewoning in functie van de hoofdbestemming.</li> <li>– Handel en horeca</li> </ul>
<b>Bebouwing</b>	
<i>Waardevol Bouwkundig erfgoed en beschermd monument</i>	<i>Waardevol Bouwkundig erfgoed</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het gebouw is opgenomen in de inventaris van het waardevol bouwkundig erfgoed en is een beschermd monument.</li> <li>– Het verbouwen en beperkt uitbreiden van het gebouw binnen de zone is toegelaten.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>– Het gebouw is opgenomen in de inventaris van het waardevol bouwkundig erfgoed en is een beschermd monument. Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden m.b.t. materiaalgebruik, vormgeving, e.d. worden gekoppeld met als doel de eigenheid en de architectonische kwaliteit en de inpassing in de omgeving, in stand te houden.</p> <p>– Het gebouw is het voormalige gemeentehuis van Vorst en het betreft een alleenstaande constructie in neo-Vlaamse-renaïssancestijl met neogotische reminiscenties. Het gebouw dateert van 1910.</p> <p>– Vandaag is het gebouw ingericht als politiekantoor en klompenmuseum.</p> <p>– De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen voor het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw en het oprichten van bijkomende bebouwing.</p> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <p><i>Welstand</i></p>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Uitbreidingen van het bestaande gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen de zone zijn slechts zeer beperkte uitbreidingen mogelijk.</li> <li>– Deze uitbreidingen moeten visueel, ruimtelijk en wat de bouwhoogte betreft, duidelijk ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw.</li> </ul> <p>Bouwhoogte bij uitbreidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kroonlijsthoogte: de bestaande kroonlijsthoogte geldt als maximum.</li> <li>– Nokhoogte: de bestaande nokhoogte geldt als maximum.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <p>Bij uitbreidingen van het bestaande gebouw: plaatsing binnen de zone.</p> <p><i>Welstand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het bestaande gebouw blijft behouden en binnen de zone zijn slechts zeer beperkte uitbreidingen mogelijk.</li> <li>– De uitbreidingen moeten visueel, ruimtelijk en wat de vormgeving en het materiaalgebruik betreft, duidelijk ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>ON3</b>	<b>Art. 7.3 zone ON3</b> Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
<b>Bestemming</b>	
<p><i>Hoofdbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deze zone zijn er verschillende openbare voorzieningen aanwezig: een jeugdhuis, het OCMW en de post.</li> </ul>  <p><i>Nevenbestemming</i></p>	<p><i>Hoofdbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- Diensten</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <p>De nevenbestemming mag maximum 1/3<sup>de</sup> van het bruto-bouwwolume in beslag nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen</li> <li>- Handel en horeca</li> </ul>
<b>Bebouwing</b>	
<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegelaten bouwhoogte stemt overeen met deze van de bouwstrook 3 voor aaneengesloten bebouwing, gelegen aan de Markt.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 50% van de totale oppervlakte van de zone mag bezet worden door gebouwen en constructies.</li> </ul> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 10 m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 14,5.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de zone.</li> <li>- De afstand van de achtergevels tot private tuinen, moet tenminste gelijk zijn aan de bouw-</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b></p> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vandaag is ongeveer 37% van de totale zone verhard.</li> <li>- Deze verharding staat in functie van de benodigde parkeerplaatsen, de toegangen tot de gebouwen.</li> </ul> <p><i>Groeninrichting</i></p>	<p>hoogte van het gebouw op basis van de 45°-regel.</p> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De oppervlakte van de verhardingen moet beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke.</li> <li>- De verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen.</li> </ul> <p><i>Groeninrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenminste 20 % van de totale oppervlakte van de zone moet met groen worden ingericht.</li> </ul>
<b>ON4</b>	<p><b>Art. 7.4 ON 4</b></p> <p>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone bestaat in de huidige situatie grotendeels uit een openbare begraafplaats en aan de Kerkstraat ligt de parochiekerk Sint-Gertrudius.</li> <li>- De huidige rol van het gebied wordt in het RUP bestendigd en de begraafplaats kan zich op deze locatie verder ontwikkelen cf. de lokale behoeften.</li> <li>- Kenmerken 'parkbegraafplaats': een 'parkbegraafplaats' combineert op een evenwichtige wijze de functie van 'begraafplaats' en 'park'. Dit betekent dat het groene karakter moet overheersen en de infrastructuur (constructies, bebouwing, verharding) duidelijk ondergeschikt moet zijn.</li> <li>- De begraafplaats moet ruimtelijk, visueel duidelijk het beeld van een groen park weerspiegelen.</li> <li>- Dit concept van begraafplaats beantwoordt aan nieuwe tendensen m.b.t. begraven: grotere strooiweiden, urnenbegravingen met kleine stenen in het gras, columbariumnissen in het groen e.d..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kerk en parkbegraafplaats.</li> <li>- Bijhorende openbare voorzieningen: openbaar domein (verhard en niet verhard), parkeervoorzieningen.</li> </ul>



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- Sfeerbeelden parkbegraafplaats:</p>  <p><b>Bebouwing en constructies</b></p>	
<p><b>Beschermd Monument</b></p> <p>- De parochiekerk Sint Gertrudius is beschermd als monument en dateert van de 16<sup>de</sup> eeuw. Het is een laatgotische kruiskerk.</p>  <p><b>Gebouwen en constructies in functie van parkbegraafplaats</b></p> <p>- Binnen de parkbegraafplaats zijn er constructies, beperkte verhardingen, meubilair, kunstwerken e.d. toegelaten in functie van een kwalitatief en aangenaam gebruik van de parkbegraafplaats.</p> <p>- Omdat de begraafplaats ook de functie van park moet vervullen in zijn omgeving, zijn constructies i.f.v. verblijven binnen dit park ook toegelaten.</p> 	<p><b>Beschermd Monument</b></p> <p>- De kerk is beschermd als monument. De geldende bepalingen m.b.t. beschermde monumenten zijn hier van toepassing.</p> <p><b>Gebouwen en constructies in functie van parkbegraafplaats</b></p> <p>- Alle bebouwing en constructies in functie van het gebruik als begraafplaats en park worden toegelaten.</p> <p>- De oppervlakte en schaal van deze gebouwen en constructies moet beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke.</p>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

- Constructies in functie van de begraafplaats zelf zijn toegelaten. Ze moeten in oppervlakte en hoogte worden beperkt zodat ze visueel en ruimtelijk duidelijk ondergeschikt zijn aan de groene omgeving/park.
- Door een gepaste inplanting en vormgeving, sober materiaalgebruik, beperkte afmetingen, moeten deze constructies optimaal geïntegreerd zijn in dit groene kader. Voorbeelden zijn: urnenmuur, kruis, gedenkmuur, watertappunt ....



### Afmetingen

- De schaal van gebouwen en constructies i.f.v. de parkbegraafplaats, wordt beperkt zodat deze duidelijk ondergeschikt zijn aan de groene omgeving.





## Verordenende voorschriften

### Afmetingen

#### Bouwhoogte:

- Kroonlijsthoogte: maximum 4 m.
- Nokhoogte: maximum 6 m

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- Buiten de bestaande kerk, worden er gebouwen of constructies toegelaten in functie van de begraafplaats. Voorbeelden hiervan zijn: overdekte open ontmoetingsruimte, sanitaire ruimte, bergplaats.</p> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <p><i>Welstand</i></p>	<p>Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Totale oppervlakte bezet door gebouwen en constructies, exclusief de bestaande kerk: maximum 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gevels op ten minste 3 m uit de zonegrens</li> </ul> <p><i>Welstand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: vrij.</li> <li>- Materialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met de omgeving.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone heeft een totale oppervlakte van ongeveer 24.069 m<sup>2</sup>. Vandaag is ongeveer 8% van deze zone verhard in functie van parkeerplaatsen. De paden binnen het kerkhof, grafzerken e.d. zijn hierbij niet inbegrepen.</li> <li>- Voorbeelden parkbegraafplaatsen:</li> </ul> 	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het kerkhof moet een groen karakter hebben en verder ontwikkeld worden als een parkbegraafplaats.</li> <li>- De verhardingen moeten beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke.</li> <li>- Parkeerplaatsen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verharde oppervlakte in functie van parkeren mag maximum 10% bedragen van de totale oppervlakte van de zone ON4</li> <li>- parkeerplaatsen moeten gebundeld worden gerealiseerd op 1 plaats</li> <li>- de parkeerplaatsen moeten voorzien worden aansluitend aan de Kerkstraat en vanuit de Kerkstraat ontsloten worden</li> <li>- toegang vanuit de Kerkstraat</li> <li>- het aantal parkeerplaatsen moet beperkt blijven tot het functioneel noodzakelijke</li> <li>- de parking moet als 'groene parking' worden gerealiseerd met zo weinig mogelijk verharding</li> <li>- verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>ON5</b>	<b>Art. 7.5 ON 5: Pastorij</b> Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
<b>Bestemming</b>	
<i>Bestemming</i>	<i>Bestemming</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeenschapsvoorzieningen, meergezinswoningen, handel, horeca, diensten.</li> <li>– Pastorijtuin: openbaar groen.</li> </ul>
<b>Bebouwing</b>	
<i>Beschermd Monument</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De Pastorij is beschermd als monument. Bescherming OA000237</li> </ul>  <p><i>Afmetingen van de gebouwen bij uitbreiding</i></p>	<i>Beschermd Monument</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De pastorie en omliggende bijhorende tuin zijn beschermd als monument en moeten als dusdanig in stand worden gehouden.</li> <li>– De geldende bepalingen m.b.t. beschermde monumenten zijn hier van toepassing.</li> </ul> <p><i>Afmetingen van de gebouwen bij uitbreiding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het bestaande gebouw mag verbouwd worden cf. de randvoorwaarden m.b.t. de bescherming als monument.</li> <li>– Beperkte uitbreidingen van het bestaande gebouw worden toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de oorspronkelijke gevellijn moet behouden blijven</li> <li>– de uitbreiding moet beperkt blijven tot maximum 1/3<sup>de</sup> van het bestaande bruto bouwvolume</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Welstand</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– de bestaande kroonlijsthoogte geldt als maximale bouwhoogte</li> <li>– het volume van de uitbreiding moet duidelijk ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw</li> <li>– alle daktypen zijn toegelaten in harmonie met de bestaande pastorie</li> <li>– gevels op tenminste 3 m uit de zonegrens</li> </ul> <p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– totale bebouwde oppervlakte: maximum 75 m<sup>2</sup></li> <li>– bouwhoogte: maximum 4 m</li> <li>– materiaalgebruik en vormgeving in harmonie met de bestaande pastorie</li> <li>– gevels op tenminste 3 m uit de zonegrens</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Welstand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dakvorm: vrij.</li> <li>– Materialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met de omgeving en met de pastorie.</li> </ul>
<p><b><i>Inrichting Pastorie</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De gracht rondom de pastorie is een belangrijk landschappelijk element dat behouden moet blijven.</li> </ul>	<p><b><i>Inrichting Pastorie</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De Pastorie is mee beschermd als monument en is bestemd als openbare groene ruimte.</li> <li>– Het element water, in de vorm van een omwalling, moet integraal behouden blijven.</li> <li>– De groene ruimte moet in stand worden gehouden; verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt functioneel noodzakelijke.</li> </ul>
<p><b>ON6</b></p>	<p><b>Art. 7.6 ON 6: zone voor gemeenschapsvoorzieningen</b> Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p>
<p><b><i>Bestemming</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen deze zone zijn er openbare voorzieningen mogelijk zoals een jeugdhuis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bebouwing</b></p> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slechts een klein deel van deze zone mag bebouwd worden. Bedoeling is om hier uitsluitend kleinschalige voorzieningen mogelijk te maken zoals een lokaal voor een jeugdvereniging. Vandaag is deze functie hier aanwezig.</li> <li>- De schaal van de bebouwing moet hier beperkt zijn. De toegelaten bouwhoogte is in harmonie met deze van de bebouwing in de aanliggende tuinzones.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p>	<p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 25% van de totale oppervlakte van de zone mag bezet worden door gebouwen en constructies.</li> </ul> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 4 m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 6.</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de zone.</li> <li>- De afstand van de gevels tot private tuinen, moet tenminste gelijk zijn aan de bouwhoogte van het gebouw op basis van de 45°-regel.</li> <li>- De afstand van de gevels tot de zone voor wandel- en fietspad (art. 14) moet tenminste 3 m bedragen.</li> </ul>
<p><b>Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b></p>	
<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De binnengebieden moeten hun groene karakter behouden. De toegelaten verharding wordt daarom beperkt.</li> </ul>	<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 10% van de oppervlakte van de zone ON 6 mag verhard worden. Hierbij is de bebouwde oppervlakte niet inbegrepen.</li> <li>- De niet verharde en niet bebouwde oppervlakte moet met groen worden ingericht.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>8</b>	<b>Art. 8 Zone voor voortuinen</b> Gebiedscategorie: wonen
<b>Bestemming</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Private bouwwrije voortuinstrook, horende bij het gebouw.</li> </ul>
<b>Bebouwing</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de voortuinstrook is er geen bebouwing toegelaten.</li> <li>- Uitzonderingsbepaling bij bestaande vergund of vergund geachte gebouwen: zie algemene bepalingen.</li> </ul>
<b>Inrichting</b>	
<i>Verhardingen</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functionele verhardingen hebben betrekking op toegangen, opritten, parkeerplaatsen e.d..</li> </ul> <i>Afsluitingen</i>	<i>Verhardingen</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De verharde oppervlakten moeten tot het functioneel noodzakelijke worden beperkt.</li> <li>- Indien er binnen het gebouw uitsluitend een woonfunctie is, mag de oppervlakte van de voortuinstrook maximum voor 50% worden verhard en bij vrijstaande en gekoppelde woningen maximum voor 30%.</li> <li>- Zie ook algemene bepalingen.</li> </ul> <i>Afsluitingen</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie algemene bepalingen.</li> </ul>
<b>9</b>	<b>Art. 9 Zone voor tuinen 9</b> Gebiedscategorie: wonen
<b>Bestemming</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De zones voor tuinen 9 horen bij de gebouwen gelegen binnen de handekern van het dorp Vorst.</li> <li>- Om meer mogelijkheden te bieden aan de niet-woonfuncties, die een kern versterken zoals handel, horeca, diensten e.d., wordt er de mogelijkheid geboden om op het gelijkvloers de bebouwing verder uit te breiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indien er op het gelijkvloers enkel woonfuncties aanwezig zijn: private tuinstrook, horende bij de woning.</li> <li>- Indien er op het gelijkvloers niet-woonfuncties aanwezig zijn: uitbreidingszone voor deze niet-woonfunctie of private tuinstrook horende bij woongelegenheden op de verdiepingen.</li> </ul>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>Bebouwing</b>	<p><i>Afmetingen:</i></p> <p>Bij bebouwing in functie van niet-woonfuncties op het gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezetting: de zone mag volledig worden bebouwd.</li> <li>- Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kroonlijsthoogte: maximum 4 m</li> <li>- nokhoogte: maximum 6 m</li> <li>- dakhelling en dakvorm: vrij</li> <li>- de bouwhoogte moet bovendien begrepen zijn binnen een hoek van 45° gemeten van op een hoogte van 4 m en op 3 m uit de perceelsgrens</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij bebouwing in functie van niet-woonfunctie op gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie voorschriften van art. 10 'zone 10 voor tuinen'.</li> </ul> <p><i>Plaatsing:</i></p> <p>Bij bebouwing in functie van niet-woonfunctie op gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting tot op de perceelsgrens is mogelijk.</li> </ul> <p>Bij bebouwing in functie van woonfunctie op gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zie voorschriften van art. 10 'zone 10 voor tuinen'.</li> <li>- De bijgebouwen moeten geplaatst worden op tenminste 5 m afstand uit de achtergevelbouwlijn van de strook voor hoofdgebouwen.</li> </ul>
<b>10</b>	<p><b>Art. 10 Zone 10 voor tuinen</b></p> <p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<b>Bestemming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Private tuinstrook, horende bij het gebouw. Tuinbergingen, autobergplaatsen, dierenhokken, hobbyserres en andere horende bij de tuinfunctie.</li> </ul>





Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bebouwing</b></p> <p>– Het bestaande groene karakter van de binnengebieden moet grotendeels behouden blijven. In functie hiervan, wordt er een maximum bebouwingspercentage en een maximum verhardingspercentage bepaald per perceel.</p>	<p><i>Afmetingen:</i></p> <p>Oppervlakte en bezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De totale oppervlakte van de bebouwing in deze tuinzone mag maximum 75 m<sup>2</sup> bedragen en mag maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte bedragen. De meest beperkende regel is van toepassing. Indien bij het perceel een tuinzone 9 en een tuinzone 10 aanwezig is, geldt enkel de beperking van maximum 75 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kroonlijsthoogte: maximum 4 m</li> <li>– Nokhoogte: maximum 6 m</li> <li>– Dakhelling en dakvorm: maximum 45° en vrij</li> </ul> <p><i>Plaatsing:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Inplanting tot op de perceelsgrens is mogelijk.</li> <li>– Indien er binnen de bijhorende strook voor hoofdgebouwen een niet-woonfunctie aanwezig is, moeten de bijgebouwen binnen de zone 10, geplaatst worden op tenminste 5 m afstand uit de grenslijn van de zone 9.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>– Het bestaande groene karakter van de binnengebieden moet grotendeels behouden blijven. In functie hiervan, wordt er een maximum bebouwingspercentage en een maximum verhardingspercentage bepaald per perceel. Bij een perceel van 450 m<sup>2</sup> bijvoorbeeld, betekent dit dat maximum 67,5 m<sup>2</sup> verhard mag worden (oprit, terras, toegangen e.d.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Per perceel mag maximum 100 m<sup>2</sup> en maximum 15% van de totale perceelsoppervlakte verhard worden. Hierbij is de bebouwde oppervlakte niet inbegrepen. De meest beperkende regel is van toepassing.</li> </ul>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Art. 11 Zone voor openbaar groen</b></p> <p>Gebiedscategorie: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Openbaar groen.</li> <li>– Bebouwing en constructies horende bij deze functie</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bebouwing</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beperkte constructies worden toegelaten in functie van het gebruik van deze groenzone.</li> </ul> <p><i>Afmetingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bouwhoogte: maximum 3 m.</li> <li>– Bezetting: maximum 20 m<sup>2</sup> per zone 11.</li> <li>– Dakhelling en dakvorm: vrij.</li> </ul> <p><i>Plaatsing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Op tenminste 3 m uit de zonegrenzen.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p>	
<p><i>Verhardingen</i></p>	<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maximum 10% van de zone mag verhard worden.</li> <li>– Zie ook algemene bepalingen.</li> </ul>
<p>12</p>	<p><b>Art. 12 Zone voor wooncompensatiegebied</b></p> <p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	
<p><i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Deze gebieden zijn vandaag onbebouwd en in agrarisch gebruik of als tuin. Ze liggen buiten het plangebied van het goedgekeurde RUP Kom waardoor het gewestplan en het BPA Kom hier nog van toepassing is, voordat het RUP Kom Bis is goedgekeurd. Cf. het gewestplan en het BPA zijn deze gebieden bestemd als woongebied.</li> <li>– Cf. de richtinggevende bepalingen van de Herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Laakdal kunnen de gebieden door hun ligging op de grens van de bebouwing en aansluitend op de vallei van de Grote Laak, aangeduid worden als wooncompensatiegebied. De 2 gebieden behoren tot de niet-prioritair te ontwikkelen woongebieden. Als gevolg van de beperkte woningbehoefte en/of meer perifere ligging, zullen deze gebieden niet op korte termijn</li> </ul>	<p><i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De zone is bestemd als wooncompensatiegebied.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>aangesneden worden. Ze worden wel behouden als reserve en op langere termijn komen ze in aanmerking om ontwikkeld te worden OF ze worden aangeduid als compensatie.</p> <p>– De gebieden worden aangeduid als compensatie voor de ontwikkeling van andere gebieden binnen de gemeente.</p>	
<p><b>Bebouwing</b></p>	
<p><i>Bebouwing in functie van landbouwgebruik</i></p> <p>– Een stalling mag worden voorzien van bergruimte voor voeder en andere nuttige bijhorigheden, waaronder materiaalberging voor het onderhoud van de weide en/of verzorging van de dieren, beperkte mestopslag e.d.</p> <p><i>Afmetingen</i></p> <p><i>Plaatsing</i></p> <p><i>Bebouwing in functie van gebruik als tuin</i></p>	<p>– Gebouwen in functie van wonen kunnen niet opgericht worden.</p> <p>– Gebouwen in functie van landbouwgebruik of gebruik als tuin kunnen opgericht worden volgens onderstaande voorwaarden:</p> <p><i>Bebouwing in functie van landbouwgebruik</i></p> <p>– Uitsluitend stallingen zijn toegelaten en dit onder onderstaande voorwaarden.</p> <p><i>Afmetingen</i></p> <p>– Bouwhoogte: maximum 2,50 m.</p> <p>– Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 10 à 15 m<sup>2</sup> stallingsoppervlakte per weidedier, met een maximum oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> per hectare</li> <li>– 5 à 15 m<sup>2</sup> voederberging per dier en in één bouwlaag</li> </ul> <p>– Dakhelling en dakvorm: vrij.</p> <p><i>Plaatsing</i></p> <p>– Vrij binnen de zone.</p> <p><i>Bebouwing in functie van gebruik als tuin</i></p> <p>– Tuinbergingen, autobergplaatsen, dierenhokken, hobbyserres en andere horende bij de tuinfunctie.</p> <p><i>Afmetingen:</i></p> <p>Oppervlakte en bezetting:</p> <p>– De totale oppervlakte van de bebouwing in deze tuinzone mag maximum 75 m<sup>2</sup> bedragen</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>en mag maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte bedragen. De meest beperkende regel is van toepassing.</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 4 m</li> <li>- Nokhoogte: maximum 6 m</li> <li>- Dakhelling en dakvorm: maximum 45° en vrij</li> </ul> <p>Plaatsing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting tot op de perceelsgrens is mogelijk.</li> </ul>
<b>13</b>	<p><b>Art. 13 Zone voor openbare wegenis</b></p> <p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<p><b>Bestemming</b></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Openbare wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.</li> <li>- Parkeervoorzieningen.</li> <li>- Pleinen.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van het gebruik van het openbaar domein zijn kleine constructies toegelaten zoals verlichtingselementen, kunstwerken, straatmeubilair e.d.</li> <li>- De noord-zuid administratieve as betreft de Markt en de Kerkstraat.</li> </ul>	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inrichting moet afgestemd zijn op de categorisering van de wegen.</li> <li>- Alle constructies zijn toegelaten voor de inrichting, de veiligheid, het beheer van het openbaar domein.</li> <li>- De wegen moeten verhard worden. Niet de volledige breedte moet ingericht worden als wegenis, een deel kan met groen worden aangelegd.</li> <li>- De wegenis op de noord-zuid administratieve as moet een samenhangend geheel vormen door materiaalgebruik, verlichting, straatmeubilair, vormgeving e.d. en moet een erfachtige inrichting hebben.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
14	<b>Art. 14 Zone voor wandel- en fietspad</b> Gebiedscategorie: wonen
<p><b>Bestemming</b></p> <p>– Binnen de dorpskern van Vorst liggen er verschillende bestaande verbindingen voor voetgangers en fietsers. Deze worden veelvuldig gebruikt en moeten behouden blijven.</p> 	<p>– Openbare wegenis voor voetgangers en fietsers en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>– In functie van het gebruik van het openbaar domein zijn kleine constructies toegelaten zoals verlichtingselementen, kunstwerken, straatmeubilair e.d.</p> 	<p><b>Inrichting</b></p> <p>– Alle constructies zijn toegelaten voor de inrichting, de veiligheid, het beheer van het openbaar domein.</p> <p>– De voetwegen mogen verhard worden. Niet de volledige breedte moet ingericht worden als wegenis, een deel kan met groen worden aangelegd.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<b>W</b>	<b>Art. 15 Zone voor wonen W</b> Gebiedscategorie: wonen
<b>Bestemming</b>	
<p><i>Hoofdbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van aan wonen verwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast wonen ook bestemd voor openbare ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen.</li> <li>- Met wonen wordt bedoeld: woningen (één- en meergezinswoningen) en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</li> <li>- Met woningen wordt bedoeld: ééngezinswoningen en meergeneratiewoningen.</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: kleinhandel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socioculturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen. Deze functies moeten verweefbaar zijn en op maat van de omgeving waar ze zich bevinden:</li> <li>- Openbare verharde ruimten zoals wegenis, paden, pleinen, parking,...</li> <li>- Openbare onverharde en groene ruimten zoals parken, speelpleinen, onverharde wegen en paden, berm, graspartijen,...</li> <li>- Openbare en private nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering,...</li> <li>- Socioculturele en recreatieve voorzieningen zoals buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, speelpleinen, speeltoestellen, ...</li> <li>- Gemeenschapsvoorzieningen zoals kleine wijksschool, crèche, voorzieningen jeugd e.d.</li> </ul>	<p>Er worden binnen het plangebied 2 zones voor wonen W voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een zone in het binnengebied Toke Van Nestestraat-Veldstraat</li> <li>- een zone ten westen van de Kerkstraat</li> </ul> <p><i>Hoofdbestemming</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met bijhorende uitrustingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngezinswoningen</li> <li>- meergeneratiewoningen</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de wijk of omgeving. Met aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel, horeca</li> <li>- vrije beroepen en diensten</li> <li>- verweefbare bedrijvigheid</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken ...</li> <li>- Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</li> <li>- De openbare ruimten bepalen de leef- en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Openbare verharde ruimten en openbare onverharde ruimten</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</li> <li>- De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.</li> <li>- De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</li> <li>- Elke aangevraagde ingreep dient contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.</li> </ul>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <p>1 Globale inrichting op basis van integrale visie</p> <p>De zone moet worden ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn.</p> <p>Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat het voorwerp van de aanvraag zich op kwalitatieve wijze inpast in de zone als geheel.</p>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.

- De integratie van beekvalleien of depressiegronden, bijvoorbeeld als openbare onverharde ruimte, in de ontwikkeling van het woongebied draagt bij tot een aangename groene leefklimaat. De verhardingen en de overbruggingen worden beperkt en naar materiaalgebruik afgestemd op zijn natuurlijke omgeving.
- Het vrijwaren en integreren van bestaande groenstructuren (waar mogelijk) creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur.
- Woondichtheid versus openbare verharde en onverharde ruimten: de gewenste minimale woondichtheid bedraagt 15 won/ha. Het is toegelaten een project te voorzien met een lagere of hogere dichtheid onder de voorwaarde dat deze gecompenseerd wordt door een ander project.
- Garanties op het wegwerken van een surplus of tekort in de beoogde woondichtheid kunnen het beste worden geboden door middel van een globale inrichtingsstudie voor de gehele bestemmingszone, met specificatie van de te realiseren dichtheid per deelzone. De verschillende betrokken eigenaars dienen zich dan akkoord te verklaren met deze inrichtingsstudie en zich te engageren voor de realisatie op eigen terrein van de dichtheid die het wegwerken van het surplus of tekort moet garanderen. Dit engagement kan aangetoond worden door het voegen van ondertekende akkoordverklaringen bij de aanvraag.
- Binnen deze bestemmingszone moet er voldoende ruimte voorzien worden voor kwalitatieve publieke ruimten en openbaar groen, voorzien van streekeigen en standplaats geschikt groen. De pleinfuncties moeten bijdrage aan het aangenaam verblijven en het recreëren op het openbaar domein.



## Verordenende voorschriften

### 2 Integratie van bestaande ruimtelijke (natuurlijke en landschappelijke) structuren in het ontwerp

- integratie van bestaande beekvalleien, geomorfologie in het ontwerp
- integratie van bestaande waardevolle groenstructuren, zoals waardevolle kleine landschapselementen, beekbegeleidend groen, ...
- afstemmen materiaalgebruik verhardingen op omgeving


### 3 Realisatie van de gewenste woningdichtheid:

- minimale woningdichtheid: 15 wo/ha
- gebiedsgerichte differentiatie van dichtheden binnen de zone is toegelaten, mits garantie bestaat dat over de gehele oppervlakte van de zone de gewenste woondichtheid wordt behaald
- bij een gefaseerde ontwikkeling of een ontwikkeling met verschillende afzonderlijke projecten, moet een woningdichtheid van tenminste 15 won/ha bereikt worden per fase of per project

### 4 Het voorzien van kwaliteitsvolle publieke ruimten:

- Er moeten publieke groenzones en pleinen geïntegreerd worden in het project gelinkt aan een netwerk van voet- en fietswegen. Deze moeten voldoende groot zijn zodat ze een kwalitatieve en functionele publieke ruimte vormen.
- Bestaande voetwegen moeten maximaal behouden worden en geïntegreerd in het ontwerp.



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Contextuele inpassing betekent niet het kopiëren van een bestaande typologie, maar wel dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke context.</li> <li>- Duurzaamheid op het perceel: er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke duurzame projecten die samen met een kwalitatieve buitenaanleg een meerwaarde geven zowel voor de gebruiker van het gebouw als voor de omgeving:</li> <li>- Mix van typologieën en doelgroepen: de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woongebied voor alle doelgroepen wordt mede bepaald door een differentiatie in perceelgrootte en een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën. Er moet in principe ruimte voorzien worden voor de huisvesting van alleenstaanden tot grotere gezinnen.</li> <li>- Private bruikbare buitenruimte: er moet voldoende ruimte voorzien worden voor een bruikbare private buitenruimte, met een maximum aan groen voor de tuinen. Ter verhoging van de woon- en leefkwaliteit is het van belang deze private buitenruimten gunstig te oriënteren. Het type private buitenruimte hangt samen met het woningtype: private tuin, patio, terras:</li> </ul>	<p>5 Een goede stedenbouwkundige inpassing in zijn omgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaal en dynamiek moeten worden afgestemd op de omgeving</li> <li>- Er moet harmonisch relatie gelegd worden tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).</li> <li>- De bouwhoogte dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving.</li> </ul> <p>6 Architecturale kwaliteit en aandacht voor de leefkwaliteit van de bewoner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De projecten moeten architecturaal kwaliteitsvol en duurzaam zijn en een meerwaarde bieden aan de omgeving.</li> <li>- Bij projecten en/of verkavelingen dient een mix voorzien te worden aan perceelsgrootten en bouw- en woontypologieën die verenigbaar zijn met de bebouwingstypologieën van de omgeving.</li> <li>- In projecten moet het aanbod aan private buitenruimten afgestemd worden op de doelgroepen met aandacht voor functionaliteit en gunstige oriëntatie.</li> </ul>
	<p>7 Mobiliteit en verkeersleefbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliteitsprofiel dient afgestemd op bereikbaarheidsprofiel: verkeersgenererende effect op maat van de omgeving.</li> <li>- De ontsluiting van het gebied alsook de erfontsluitingen dienen geoptimaliseerd in functie van de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en veiligheid.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>gersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk) te realiseren.</p> <p>Parkeren wordt maximaal aan het zicht onttrokken vanuit het openbaar domein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt gewerkt met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt.</li> <li>- De capaciteitsberekening dient in principe te gebeuren rekening houdend met buien (intensiteiten) met een terugkeerperiode van 10 jaar. Voor de te hanteren normen voor buffering en lozing kan verder verwezen worden naar eventueel advies van de bevoegde beheerder van de ontvangende waterloop. Het equivalent van dit minimum buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...</li> <li>- Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA</li> <li>- De minimumnorm voor buffering van overtollig hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd door het voorzien van gezamenlijke waterbuffering. De resterende noodzakelijke buffering dient individueel te worden voorzien.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.</li> <li>- Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</li> </ul> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De parkeerbehoefte ten gevolge van de hier aanwezige functies en activiteiten, moet binnen de zone zelf opgevangen worden.</li> </ul> <p>8 Duurzaamheidsaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integraal waterbeheer – watertoets: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.</li> <li>- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.</li> <li>- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.</li> <li>- Het aansnijden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is enkel mogelijk indien de nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering op niveau van de deelzone geregeld zijn.</li> <li>- De voorzieningen voor infiltratie en buffering kunnen zowel individueel (per woning) gerealiseerd worden als collectief. Voor openbare verhardingen zijn de voorzieningen in principe collectief.</li> <li>- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.</li> </ul> </li> <li>- Biodiversiteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal gevrijwaard te worden in een inrichtingsconcept.</li> <li>- Aanplant van houtige gewassen in buffers of in aanplantingen op het openbaar domein dient te gebeuren met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> </ul> </li> <li>- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</li> <li>- Overige duurzaamheidsaspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

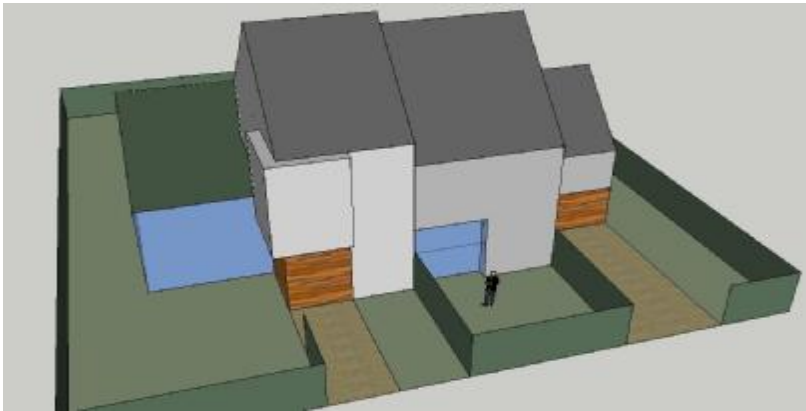
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>efficiëntie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het creëren van geschikte condities bij ontwerp voor het benutten van zonne-energie door oriëntatie van daken (zonnepanelen), terrassen, transparante geveldelen (passieve zonne-energie).</li> </ul> <p>het voorzien van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergie-winning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern</li> <li>- Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening</li> </ul> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het groene karakter van de binnengebieden moet grotendeels behouden blijven. Hiertoe moet het aandeel verharde oppervlakte beperkt blijven.</li> </ul>	<p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zowel bij het openbare domein als bij private projecten, moet de verharde oppervlakte tot het functioneel noodzakelijke worden beperkt.</li> <li>- Bij private kavels moet de verharde oppervlakte per kavel beperkt blijven tot maximum 75 m<sup>2</sup> en maximum 15% van de perceelsoppervlakte. De meest beperkende regel is hier van toepassing.</li> </ul>
<p><b><i>Bebouwing</i></b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De typologie stemt overeen met de bestaande woningtypologie in de omgeving.</li> </ul> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het toegelaten aantal bouwlagen, de bouwdiepte en bouwbreedte stemt overeen met de schaal van de omgeving.</li> <li>- Bij open bebouwing wordt er geen bouwprofiel opgelegd; enkel een maximale bouwhoogte en bouwdiepte, om in te passen in de schaal van de omgeving.</li> </ul>	<p><i>Typologie bij woningen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijstaande, gekoppelde of gegroepeerde woningen.</li> </ul> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Woningdichtheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 15 won/ha</li> </ul> <p><i>Afmetingen van de gebouwen</i></p> <p>Bouwhoogte, bouwdiepte en gevelbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij open bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kroonlijsthoogte: maximum 7 m</li> </ul> </li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

- De architecturale vrijheid is hier groter dan bij gekoppelde/gegroepeerde bebouwing gezien men geen rekening moet houden met een goede aansluiting op de naastgelegen woning.



- Bij halfopen bebouwing moeten beide kopgebouwen architectonisch en technisch 1 harmonisch geheel vormen.
- In functie van architecturale vrijheid, andere bouwtypes, een dynamisch straatbeeld wordt er een minimale en maximale kroonlijsthoogte bepaald in plaats van één vaste kroonlijsthoogte.
- Voorbeeld 2 kopwoningen met wisselende kroonlijsthoogte en zadeldak 45°:



## Verordenende voorschriften

- nokhoogte: maximum 11 m
  - dakvorm en dakhelling vrij
- 
- Bij halfopen bebouwing:
    - kroonlijsthoogte voorgevel: minimum 5 m en maximum 7 m.
    - nokhoogte: maximum 11 m.
    - indien beide kopgebouwen een andere kroonlijsthoogte hebben, moet dit zodanig worden gerealiseerd dat ze beiden één architectonisch geheel vormen; alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten worden afgewerkt in kwalitatieve gevelmaterialen in harmonie met het gebouw. Zie ook § "welstand".
    - dakvorm en dakhelling: vrij.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>- In functie van zuinig ruimtegebruik, andere woningtypologieën, duurzaam en compact bouwen en kernverdichting, wordt er bij dit RUP ook gegroepeerde bebouwing toegelaten met maximum 6 woningen per groep. De beperking tot 6 woningen zorgt ervoor dat de schaal van de omgeving niet wordt overschreden.</p> <p>- Er wordt geen vaste kroonlijsthoogte bepaald; enkel een minimum en maximum. Hierdoor is de architecturale vrijheid groter en kan er met bouwhoogtes en vormgeving gevarieerd worden. Voorwaarde is dat er per groep één architectonisch geheel wordt gevormd.</p> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p>	<p>- Bij gegroepeerde bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegroepeerde bebouwing wordt toegelaten met maximum 6 woningen per groep.</li> <li>- per groep moet er één architectonisch geheel gevormd worden.</li> <li>- kroonlijsthoogte voorgevel: minimum 5 m en maximum 7 m.</li> <li>- nokhoogte: maximum 11 m.</li> <li>- voorgevelbreedte: minimum 6 m.</li> <li>- dakvorm en dakhelling: vrij</li> <li>- indien de gebouwen een andere kroonlijsthoogte hebben, moet dit zodanig worden gerealiseerd dat ze beiden één architectonisch geheel vormen; alle zichtbaar blijvende gevels moeten worden afgewerkt in kwalitatieve gevelmaterialen in harmonie met het gebouw. Zie ook § "welstand".</li> </ul> <p><i>Plaatsing van de gebouwen</i></p> <p>Plaatsing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrijstaande zijgevels op tenminste 3 m uit de zonegrens</li> <li>- vrijstaande achtergevels op tenminste 9 m uit de zonegrens</li> <li>- voorgevels op tenminste 5 m uit de zonegrens aan de Veldstraat en Steenberg</li> </ul>
<p><b>Ontsluiting van de zone</b></p>	
<p><i>Ontsluiting zone W in binnengebied Toke Van Nestestraat-Veldstraat</i></p>	<p><i>Ontsluiting zone W in binnengebied Toke Van Nestestraat-Veldstraat</i></p>
<p>- De aansluiting op de Veldstraat die ingetekend is bij het grafisch verordenend plan, maakt deel uit van een bestaande goedgekeurde verkaveling.</p> <p>- Bij de verkaveling Oost-Molenveld werd reeds een aansluiting voor autoverkeer en een aansluiting voor langzaam verkeer voorzien in functie van de ontwikkeling van het westelijk deel van het binnengebied.</p>	<p>De zone W moet voor autoverkeer ontsloten worden vanuit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de Veldstraat: de aansluiting op de Veldstraat is op het grafisch verordenendplan weergegeven</li> <li>- de verkaveling Oost-Molenveld: er moet een aansluiting voor autoverkeer zijn op de bestaande verkaveling Oost-Molenveld, deze aansluiting is voorzien bij deze verkaveling</li> <li>- andere ontsluitingspunten worden toegelaten indien wenselijk</li> </ul> <p>Ontsluiting voor langzaam verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de zone W moeten er verschillende verbindingen voor voetgangers en fietsers voorzien worden met aansluitingen op de omliggende bestaande straten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tenminste 1 aansluiting op de Veldstraat</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Ontsluiting zone W ten westen van de Kerkstraat</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tenminste 1 aansluiting op de verkaveling Oost-Molenveld</li> </ul> <p><i>Ontsluiting zone W ten westen van de Kerkstraat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de zone W moet voor autoverkeer ontsloten worden vanuit de Kerkstraat</li> <li>– andere ontsluitingspunten worden toegelaten indien wenselijk</li> </ul>
<p><b>16</b></p>	<p><b>Art. 16 Agrarisch gebied</b></p> <p>Gebiedscategorie: landbouw</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De landbouwactiviteit is hier vandaag reeds aanwezig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beroepslandbouw, hobbylandbouw.</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– De zone is vandaag reeds bijna volledig bebouwd met bebouwing ifv landbouwactiviteiten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Alle handelingen moeten steeds in overeenstemming zijn met het historisch, landschappelijk en natuurlijk karakter van de omgeving.</li> <li>– Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</li> <li>– Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</li> </ul>