

## RUP 'LEEMHOEK'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



**Opdrachtgever: Stad Maaseik**

Juni 2012

Titel	Stedenbouwkundige voorschriften
Opdrachtgever	Stad Maaseik
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. Johan Tollenaere, Schepen Ruimtelijke Ordening Dhr. Toon Geusens, diensthoofd RO
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt (Tractebel Engineering n.v.) Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00- tritel@tritel.be
Contactpersoon opdrachtnemer	Evert Jadoul
Datum	13/06/2012
Versienummer	1
Projectnummer	P.001684 - Maaseik GemRUP Leemhoek

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	03.10.2011	
Voorontwerp	17.10.2011	
Plenaire vergadering	22.12.2011	
Ontwerp	03.02.2012	Dossier voorlopige vaststelling
Openbaar onderzoek	22/03/12 tot en met 22/05/12	
Definitief ontwerp	15/06/2012	Dossier voor definitieve vaststelling

#### DOCUMENTGESCHIEDENIS

#### DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

#### BESTANDSINFORMATIE

		Datum
Auteur(s)	Christel Verheyen, Vera Peeters	
Document screener(s)	Evert Jadoul	Datum
Bestandsnaam	Sb001vpe	
Laatst opgeslagen	13/06/2012	

#### KWALITEIT



#### STAD MAASEIK

## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'LEEMHOEK'**

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van  
.....

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad,

RAYMOND CORSTJENS

JAN CREEMERS

---

De gemeenteraad bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek  
op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot .....

De Secretaris

De Burgemeester

RAYMOND CORSTJENS

JAN CREEMERS

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van  
.....

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design

Hasselt, 3 februari 2012

Evert Jadoul, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd  
07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

RAYMOND CORSTJENS

JAN CREEMERS

---

# INHOUD

<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>	<b>2.5 OVERIGE AANDUIDINGEN</b>	<b>34</b>
1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan	3	Art. 12. Overdruk – Langzaam verkeersverbindingen	34
1.2 Verordenende kracht	3	Art. 13. Overdruk – Ontsluiting gemotoriseerd verkeer	34
1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen	3	Art. 14. Overdruk – Ontsluiting tuinen	35
1.4 Bestaande toestand	3	Art. 15. Overdruk – Ondergrondse erfdienstbaarheid	35
1.5 Publiciteit	3		
1.6 Uitzonderingsbepaling	3		
1.7 Nutsvoorzieningen	3		
1.8 Hemelwater	3		
1.9 Algemeen architectonisch voorkomen	3		
1.10 Duurzaamheid	4		
1.11 Terminologie	4		
<b>2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE</b>	<b>6</b>		
2.1 WONEN	6		
Art. 1. Zone voor wonen 1 (gesloten bebouwing)	6		
Art. 2. Zone voor wonen 2 (half open bebouwing)	10		
Art. 3. Zone voor wonen 3 (open bebouwing)	13		
Art. 4. Zone voor wonen 4 (Zijtuinwoningen)	16		
Art. 5. Zone voor wonen 5 (Meergezinswoningen)	20		
Art. 6. Zone voor wonen - Maastrichtersteenweg	24		
2.2 LANDBOUW	27		
Art. 7. Zone voor landbouw	27		
2.3 LIJNINFRASTRUCTUUR	28		
Art. 8. Zone voor wegen	28		
Art. 9. Zone voor voetpaden	31		
Art. 10. Zone voor buffergroen	31		
2.4 GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	33		
Art. 11. Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	33		

## **1. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

### **1.2 Verordenende kracht**

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

### **1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen**

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

### **1.4 Bestaande toestand**

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

### **1.5 Publiciteit**

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

### **1.6 Uitzonderingsbepaling**

Bestaande (geacht) vergunde gebouwen en constructies en activiteiten, die opgericht werden voor de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn toegestaan. Als de gebouwen worden afgebroken en opnieuw worden opgebouwd moeten zij opgericht worden volgens de vastgelegde voorschriften. De nieuw opgerichte bebouwing moet beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Wanneer de activiteit stopt gaat de bestemming van het voorschrift in.

### **1.7 Nutsvoorzieningen**

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen zijn toegelaten in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

### **1.8 Hemelwater**

De bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn minstens van toepassing. De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder de vorm van open waterbergingszones, is binnen elk van de voorgestelde zonerings in het RUP mogelijk.

### **1.9 Algemeen architectonisch voorkomen**

De architectuur van alle nieuwbouw zal kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten op elkaar en op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...) om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

**Vernieuwende architectuur**, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of laag-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten.

**Daktuinen of -terrassen** zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van panelen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen in het hellend dak is toegelaten.

Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Voor de gevels mogen niet meer dan twee verschillende gevelmaterialen gebruikt worden (gevelsteen in verschillende kleuren worden als verschillend materiaal beschouwd), dit geldt eveneens voor de keuze van buitenschrijnwerk.

**Afwijkingen en wijzigingen** worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren en voor zover dit voor de volledige zone toepasbaar is.

## 1.10 Duurzaamheid

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; □ de bestaande of gewenste dichtheid; □ de inpassing in de omgeving.

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening<sup>1</sup>, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- compactheidsgraad en zongerichtheid (warmtebehoevende vertrekken en energiedaken worden maximaal naar de zon gekeerd)
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- voorzien van voldoende plaats voor fietsenstallingen

## 1.11 Terminologie

**Bestaande bebouwing:** Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

**B/T - Bebouwingscoëfficiënt:** De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte

<sup>1</sup> In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.



(inclusief private buitenruimte bij de woningen) op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

**Bouwhoogte:** Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep / voorliggende weg tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

**Constructie:** Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

**Gebouw:** Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

**Inrichtingsstudie:** De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

**T = Terreinoppervlakte:** totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

**Vloeroppervlakte:** De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, inclusief private buitenruimte (terrassen / patio's) bij de woningen.

**v/T – Vloerindex:** De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte (inclusief private buitenruimte bij de woningen) op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

**Verharding:** Verharding kan gesloten verharding, halfopen – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asphalt of beton. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, oa grind, ongebonden

dolomiet. Dit is waterdoorlatend. Verhardingen worden binnen het plangebied maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

### 2.1 WONEN

#### Art. 1. Zone voor wonen 1 (gesloten bebouwing)

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofdbestemming in deze zones is wonen. Als nevenfuncties worden een aantal bestemmingen toegelaten die nauw aansluiten bij het wonen. Om grootschalige nevenbestemmingen, die de woonkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, te vermijden wordt de verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming vastgelegd.</p> <p>De typologie die in deze zone wordt toegepast is die van gesloten bebouwing. De perceelsbreedte varieert dan ook tussen 6 en 12m. Voor het einde van de rij worden afmetingen voorzien onder de typologie half open bebouwing.</p>	<p><b>Gebiedscategorie</b></p>
	<p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p><b>Bestemming</b></p>
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen, <ul style="list-style-type: none"> <li>○ minimaal 75% van de totale vloeroppervlakte op het betrokken perceel</li> <li>○ eengezinswoningen</li> <li>○ maximaal 2 woongelegenheden per perceel</li> </ul> </li> <li>• Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</li> <li>• Nevenbestemming:</li> <li>• Kantoren, diensten, vrije beroepen, samen maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte op het betrokken perceel</li> </ul>
	<p><b>Bouwvorm</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gesloten bebouwing Kavelbreedte:</li> <li>• gesloten bebouwing: minimum 6.00m / maximum 12.00m</li> <li>• half open bebouwing: minimum 9.00m / maximum 15.00m</li> </ul> <p>In geval van bestaande percelen kan van deze maatvoering afgeweken worden.</p> <p>Samenvoeging van kavels is toegelaten op voorwaarde dat de voorgeschreven maatvoering afleesbaar is uit de gevelopbouw.</p>	
<p><b>Inplanting van de gebouwen</b></p>	

Vorgevel

- Stationsstraat: de bestaande vorgevellijn wordt gevolgd

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het feit dat het in deze zone bijna uitsluitend over	<ul style="list-style-type: none"><li>• Insteken Kempenweg: 3.00m vanaf de nieuwe rooilijn</li><li>• Binnengebied: 5.00m vanaf de nieuwe rooilijn</li></ul> <p>Zijgevel</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op de kavelgrens voor gesloten bebouwing</li><li>• Op minimum 3.00m van de kavelgrens of minimum 5.00m van de rooilijn voor het einde van de rij</li></ul> <p>Peil gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg</li><li>• Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen</li></ul> <p>In de gevel ingebouwde garages</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7.00m breed is</li><li>• Maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten</li></ul>
	<b>Bouwhoogte</b>
	Stationsstraat <ul style="list-style-type: none"><li>• Verplicht 3 volwaardige bouwlagen</li><li>• Dakrandhoogte maximaal 9.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten</li></ul> Overige zones <ul style="list-style-type: none"><li>• Verplicht 2 volwaardige bouwlagen</li><li>• Dakrandhoogte maximaal 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten</li></ul>
<b>Bouwdiepte</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelijkvloers: maximaal 17.00m gemeten vanaf de voorgevel</li> <li>• Verdieping: maximaal 12.00m gemeten vanaf de voorgevel</li> </ul>
<b>Dakvorm</b>
Stationsstraat
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Hellend dak verplicht, minimaal aan één zijde aansluitend bij de helling van het aanpalende</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>bestaande bebouwing gaat, wordt de bestaande dakvorm als uitgangspunt genomen.</p> <p>In deze zones gaat het over volledig nieuw op te richten bebouwing waardoor minder strikte voorschriften noodzakelijk zijn.</p>	<p>pand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> <li>• Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw</li> </ul> <p>Overige zones</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij □ Bij hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het dakvlak mag in volume niet overheersen, ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden</li> <li>○ de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m, te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst</li> <li>○ dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw</li> </ul> </li> <li>• De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> </ul>
	<b>Inrichting van het perceel</b>

#### Bodemreliëf

- Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er zich op de kavel een hoogteverschil van meer dan 0,30m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden

#### Voortuinzone

- De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin.
- De voortuinzone mag voor 50% verhard worden met waterdoorlatende materialen.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke is hier verboden.

#### Private buitenruimte

- Op het gelijkvloers: elke wooneenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m
- Op de verdiepingen: elke wooneenheid volledig gelegen op verdieping moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m, waarvan minimum 50 % inpandig gelegen is

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ De oppervlakte van alle losstaande bijgebouwen samen is beperkt tot 40m<sup>2</sup></li></ul> <p>Overdruk '<b>Ontsluiting tuinen</b>'</p> <p>De aanleg van een achterontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten ter hoogte van de zone in het binnengebied</p> <p>Overdruk '<b>Langzaam verkeersverbinding</b>'</p> <p>Ter hoogte van deze aanduiding is de aanleg van een voetgangers- en fietsverbinding toegelaten. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de aanpalende zones.</p>

## Art. 2. Zone voor wonen 2 (half open bebouwing)

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming in deze zones is wonen. Als nevenfuncties worden een aantal bestemmingen toegelaten die nauw aansluiten bij het wonen. Om grootschalige nevenbestemmingen, die de woonkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, te vermijden wordt de verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming vastgelegd.	<b>Gebiedscategorie</b>
	Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming</b>
	Hoofdbestemming: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen, o minimaal 75% van de totale vloeroppervlakte op het betrokken perceel o eengezinswoningen o maximaal 2 woongelegenheden per perceel</li><li>• Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen Nevenbestemming:</li><li>• Kantoren, diensten, vrije beroepen</li></ul>
	<b>Bouwworm</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Half open bebouwing</li></ul> Kavelbreedte: <ul style="list-style-type: none"><li>• Minimum 9.00m / maximum 15.00m</li></ul> Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen en restpercelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is. Samenvoeging van kavels is niet toegelaten.	
	<b>Inplanting van de gebouwen</b>

<p>Vorgevel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op 5.00m vanaf de nieuwe rooilijn Zijgevel</li> <li>• Op de kavelgrens voor de gevel tussen twee gekoppelde volumes</li> <li>• Op minimum 3.00m van de kavelgrens of minimum 5.00m van de rooilijn</li> </ul> <p>Peil gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg</li> <li>• Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen</li> </ul>
---

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen</p> <p>In de gevel ingebouwde garages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7.00m breed is</li> <li>• Maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten</li> </ul>
	<p><b>Bouwhoogte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 volwaardige bouwlagen</li> <li>• Dakrandhoogte maximaal 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten</li> </ul>
	<p><b>Bouwdiepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelijkvloers: maximaal 17.00m gemeten vanaf de vorgevel</li> <li>• Verdieping: maximaal 12.00m gemeten vanaf de vorgevel</li> </ul>
	<p><b>Dakvorm</b></p>

- De dakvorm is vrij, doch in harmonie met het aanpalende volume □ Bij hellend dak:
  - het dakvlak mag in volume niet overheersen, ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden
  - de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m, te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst
  - Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw
- De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt

#### **Inrichting van het perceel**

##### Bodemreliëf

- Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak zoveel als mogelijk behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0.30m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden

##### Voortuinzone

- De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin.

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voortuinzone mag voor 50% verhard worden met waterdoorlatende materialen.</li> <li>• De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke is hier verboden</li> </ul> <p>Private buitenruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op het gelijkvloers: elke woonegelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m</li> <li>• Op de verdiepingen: elke woonegelegenheid volledig gelegen op verdieping moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m, waarvan minimum 50 % inpandig gelegen is</li> </ul> <p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De oppervlakte van alle losstaande bijgebouwen samen is beperkt tot 40m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Overdruk '<b>Ontsluiting tuinen</b>'</p> <p>De aanleg van een achterontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan</p> <p>Overdruk '<b>Langzaam verkeersverbindingen</b>'</p> <p>Ter hoogte van deze aanduiding is de aanleg van een voetgangers- en fietsverbinding toegelaten. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de aanpalende zones.</p>
--	--

### Art. 3. Zone voor wonen 3 (open bebouwing)

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming</b>

De hoofdbestemming in deze zones is wonen. Als nevenfuncties worden een aantal bestemmingen toegelaten die nauw aansluiten bij het wonen. Om grootschalige nevenbestemmingen, die de woonkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, te vermijden wordt de verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming vastgelegd.

**Hoofdbestemming:**

- Wonen,
  - minimaal 75% van de totale vloeroppervlakte op het betrokken perceel
  - eengezinswoningen
  - maximaal 2 woongelegenheden per perceel
- Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
- Kantoren, diensten, vrije beroepen

**Bouwvorm**

- Open bebouwing

Kavelbreedte:

- Minimum 15.00m / maximum 20.00m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen en restpercelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Samenvoelingen van kavels is niet toegelaten.

**Inplanting van de gebouwen**

Vorgevel

- Minimaal 5.00m en maximaal 8.00m vanaf de nieuwe rooilijn

Zijgevel

- Op minimum 3.00m van de kavelgrens of minimum 5.00m van de rooilijn

Peil gelijkvloers

- Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg
- Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogtelig-

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

	<p>ging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen</p> <p>In de gevel ingebouwde garages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7.00m breed is</li> <li>• Maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten</li> </ul>
	<p><b>Bouwhoogte</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 volwaardige bouwlagen</li> <li>• Dakrandhoogte maximaal 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten</li> </ul>
	<p><b>Bouwdiepte</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelijkvloers: maximaal 17.00m gemeten vanaf de voorgevel</li> <li>• Verdieping: maximaal 12.00m</li> </ul>
	<p><b>Dakvorm</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij □ Bij hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m, te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst</li> <li>○ dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> </ul>
	<p><b>Inrichting van het perceel</b></p>
	<p>Bodemreliëf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak zoveel als mogelijk behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0.30m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden</li> </ul> <p>Voortuinzone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin.</li> </ul>

- De voortuinzone mag voor 50% verhard worden met waterdoorlatende materialen.

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op deze plaats ligt momenteel reeds een ondergrondse leiding. Om de bestemming op termijn te garanderen wordt de ondergrondse erfdienstbaarheid opgenomen in het grafisch plan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke is hier verboden</li> </ul> <p>Private buitenruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op het gelijkvloers: elke wooneenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m</li> <li>• Op de verdiepingen: elke wooneenheid volledig gelegen op verdieping moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m, waarvan minimum 50 % inpandig gelegen is</li> </ul> <p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De oppervlakte van alle losstaande bijgebouwen samen is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Overdruk '<b>Langzaam verkeersverbindingen</b>'</p> <p>Ter hoogte van deze aanduiding is de aanleg van een voetgangers- en fietsverbinding toegelaten. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de aanpalende zones.</p> <p>Overdruk '<b>Ondergrondse erfdienstbaarheid</b>'</p> <p>In deze zone is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen voorzien.</p>

#### **Art. 4. Zone voor wonen 4 (Zijtuinwoningen)**

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

<p>De hoofdbestemming in deze zones is wonen. Als nevenfuncties worden een aantal bestemmingen toegelaten die nauw aansluiten bij het wonen. Om grootschalige nevenbestemmingen, die de woonkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, te vermijden wordt de verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming vastgelegd.</p> <p>Zijtuinwoningen worden ingeplant op 1 m van de noordoostelijke kavelgrens.</p> <p>Naast een goede zuidgerichte oriëntatie wordt op deze manier de beschikbare ruimte optimaal benut.</p>	<p><b>Gebiedscategorie</b></p>
	<p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p><b>Bestemming</b></p>
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen, <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ minimaal 75% van de totale vloeroppervlakte op het betrokken perceel</li> <li>◦ eengezinswoningen</li> <li>◦ maximaal 1 woongelegenheid per perceel</li> </ul> </li> <li>• Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen Nevenbestemming:</li> <li>• Kantoren, diensten, vrije beroepen</li> </ul>
	<p><b>Bouwworm</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing op 1m van de kavelgrens</li> </ul> <p>Kavelbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 12.00m / maximum 16.00m</li> </ul> <p>Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen en restpercelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.</p> <p>Samenvoegingen van kavels is niet toegelaten.</p>
<p><b>Inplanting van de gebouwen</b></p>	
<p>Voorgevel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op 5.00m vanaf de nieuwe rooilijn Zijgevel</li> <li>• Noordoostzijde: op 1m van de kavelgrens</li> <li>• Zuidwestzijde: op minimum 6.00m van de kavelgrens</li> </ul> <p>Peil gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg</li> <li>• Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen</li> </ul>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen</p> <p>In de gevel ingebouwde garages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7.00m breed is</li> <li>• Maximaal 40% van de gevallengte mag ingenomen worden door garagepoorten</li> </ul> <p><b>Bouwhoogte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 volwaardige bouwlagen</li> <li>• Dakrandhoogte aan de noordoostzijde: maximaal 5.60m</li> </ul> <p><b>Bouwdiepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Maximaal 17.00m gemeten vanaf de voorgevel</li> </ul> <p><b>Dakvorm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ De dakvorm is vrij □ Bij hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het dakvlak mag in volume niet overheersen</li> <li>○ Maximale dakhelling: 35°</li> <li>○ Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Inrichting van het perceel</b></p>

#### Bodemreliëf

- Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak zoveel als mogelijk behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0.30m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden

#### Voortuinzone

- De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin.
- De voortuinzone mag voor 50% verhard worden met waterdoorlatende materialen.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke is hier verboden. Bijgebouwen in de zijdelingse bouwvrije strook
- Zijn toegelaten:  carports  bergingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none"><li>○ totale maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup></li><li>○ zij maken architecturaal deel uit van het hoofdgebouw (vorm, materiaalgebruik, volumewerking, ...)</li><li>○ inplanting in een zone tussen de 5.00m en de 11.00m achter de rooilijn</li><li>○ bouwhoogte maximaal 3.50m</li><li>○ platte daken verplicht</li></ul> <p><b>Overdruk 'Langzaam verkeersverbindingen'</b></p> <p>Ter hoogte van deze aanduiding is de aanleg van een voetgangers- en fietsverbinding toegelaten. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de aanpalende zones.</p>

## Art. 5. Zone voor wonen 5 (Meergezinswoningen)

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming</b>
	Toegelaten bestemmingen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen,</li> <li>• kantoren, diensten, vrije beroepen,</li> <li>• gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</li> <li>• handel: enkel op het gelijkvloers langs de Stationsstraat</li> <li>• publieke ruimte (wegen, paden, pleinen, ...)</li> <li>• parkeervoorzieningen</li> <li>• private en publieke buitenruimte</li> </ul>
Oppervlakte van de zones (grafisch bepaald):	<b>Terreinbezetting en dichtheid</b>
- zone 1	<b>Zone 1</b>
- Maximaal bebouwbare oppervlakte	- Maximale bebouwingsindex B/T 0,80
- Maximaal te realiseren vloeroppervlakte 904 m <sup>2</sup>	- Maximale vloerindex gelijkvloers V/T 0,80
- Richtinggevende dichtheid 10 723 m <sup>2</sup>	- Maximale vloerindex verdieping 1 V/T 0,60
1.672 m <sup>2</sup>	- Maximale vloerindex verdieping 2 V/T 0,30
enheden	- Maximale vloerindex onder dak/bijkomende laag V/T 0,15
Oppervlakte van de zones (grafisch bepaald):	<b>Zone 2</b>
- zone 2 3.060 m <sup>2</sup>	- Maximale bebouwingsindex
- Maximaal bebouwbare oppervlakte 1.040 m <sup>2</sup> -	- Maximale vloerindex gelijkvloers B/T 0,34
Maximaal te realiseren vloeroppervlakte	- Maximale vloerindex verdieping 1 V/T 0,34
2.570 m <sup>2</sup>	- Maximale vloerindex verdieping 2 V/T 0,28
- Richtinggevende dichtheid 15 wooneenheden	- Maximale vloerindex onder dak/bijkomende laag V/T 0,14
	- Maximale vloerindex onder dak/bijkomende laag V/T 0,08



TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Oppervlakte van de zones (grafisch bepaald): <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone 3 7.034 m<sup>2</sup></li> <li>- Maximaal bebouwbare oppervlakte 1.336 m<sup>2</sup> - Maximaal te realiseren vloeroppervlakte 2.954 m<sup>2</sup></li> <li>- Richtinggevende dichtheid 18 wooneenheden</li> </ul> Oppervlakte van de zones (grafisch bepaald): <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone 4 5.154 m<sup>2</sup></li> <li>- Maximaal bebouwbare oppervlakte 1.443 m<sup>2</sup> - Maximaal te realiseren vloeroppervlakte 2.989 m<sup>2</sup></li> <li>- Richtinggevende dichtheid 20 wooneenheden</li> </ul> Oppervlakte van de zones (grafisch bepaald): <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone 5 1.983 m<sup>2</sup></li> <li>- Maximaal bebouwbare oppervlakte 753 m<sup>2</sup> - Maximaal te realiseren vloeroppervlakte 1.645 m<sup>2</sup></li> <li>- Richtinggevende dichtheid 10 wooneenheden</li> </ul>	<b>Zone 3</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bebouwingsindex</li> <li>- Maximale vloerindex gelijkvloers B/T 0,19</li> <li>- Maximale vloerindex verdieping 1 V/T 0,19</li> <li>- Maximale vloerindex onder dak/bijkomende laag V/T 0,15 V/T 0,08</li> </ul> <b>Zone 4</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bebouwingsindex</li> <li>- Maximale vloerindex gelijkvloers B/T 0,28</li> <li>- Maximale vloerindex verdieping 1 V/T 0,28</li> <li>- Maximale vloerindex onder dak/bijkomende laag V/T 0,20 V/T 0,10</li> </ul> <b>Zone 5</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bebouwingsindex</li> <li>- Maximale vloerindex gelijkvloers B/T 0,38</li> <li>- Maximale vloerindex verdieping 1 V/T 0,38</li> <li>- Maximale vloerindex onder dak/bijkomende laag V/T 0,30 V/T 0,15</li> <li>- Er wordt een bouwvrije zone van minimaal 5m breedte gerespecteerd ten opzichte van de zones voor wonen 1 en 4</li> </ul>
	<b>Bouwhoogte</b>

### Algemeen

- De dakrandhoogte bedraagt maximaal 6.00 m in geval van 2 bouwlagen en maximaal 9.00 m in geval van 3 bouwlagen, telkens met een marge van 1.00m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.
- De inrichting van één bouwlaag onder het dak toegelaten, binnen de marges van de maximale V/T en enkel indien de ruimten onder het dak deel uitmaken van een wooneenheid gelegen op een onderliggende bouwlaag (principe duplexwoning).
- In geval van plat dak is één bijkomende bouwlaag toegelaten binnen de marges van de maximale V/T en binnen de contouren van de maximale dakhelling. **Zone 1**
- Langs de Stationsstraat: verplicht 3 bouwlagen
- Overige delen: maximaal 2 bouwlagen
- Binnen de contouren van de hierboven aangegeven in de vloerindex

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn. De woonkwaliteit van de bestaande aanpalende woningen mag niet in het gedrang komen.	<b>Zone 2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Langs de Stationsstraat: verplicht 3 volwaardige bouwlagen</li><li>• Kempenweg: van 3 volwaardige bouwlagen afbouwen naar 2 bouwlagen</li><li>• Maximaal 1 laag in het dak of 1 terugspringende laag in geval van plat dak</li><li>• Binnen de contouren van de hierboven aangegeven in de vloerindex <b>Zone 3, 4 en 5</b></li><li>• Verplicht 2 bouwlagen</li><li>• Maximaal 1 laag in het dak of 1 terugspringende laag in geval van plat dak</li><li>• Binnen de contouren van de hierboven aangegeven in de vloerindex</li></ul>
	<b>Dakvorm</b> <p>De dakvorm is vrij. Indien tegen een bestaande constructie wordt gebouwd dient de dakrandhoogte aan te sluiten bij de bestaande dakrandhoogte, op voorwaarde dat deze conform het RUP is.</p> <p>In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 40°.</p> <p>Het gebruik van groendaken is toegelaten.</p>

<p>Gelet op de ligging van de zone 1 ten opzichte van de bestaande bebouwing, dient hier bijzondere aandacht geschonken te worden aan de privacy van deze bestaande woningen.</p> <p>De private buitenruimte wordt inpandig ingericht en wordt bijgevolg meegerekend bij het bepalen van de vloerindex.</p> <p>Door de te beperkte ruimte in de wegberm en de korte stukken gracht wordt er geopteerd voor een gesloten RWA-stelsel door middel van betonbuizen, dus niet voor grachten. De buffercapaciteit zal, door middel van een knijp, in de buis zelf worden gereali-</p>	<p><b>Lichten, zichten en privacy</b></p> <p>Bij het ontwikkelen van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden met privacy, lichtinval, toegankelijkheid voor mindervaliden en brandveiligheid.</p> <p>Bijzondere bepaling Zone 1</p> <p>Het is niet toegelaten ramen te plaatsen die rechtstreeks uitkijken op de tuinen van de aanpalende woningen. Indien aan de zuidoostelijke zijde terrassen worden voorzien dienen deze het voorkomen te hebben van een patio. Dit wil zeggen dat zij omsloten worden met gevels of met een muur van minimum 2.00m hoogte.</p> <p><b>Private buitenruimte</b></p> <p>Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m. De private buitenruimte wordt inpandig ingericht.</p> <p><b>Inrichting van het perceel / onbebouwde ruimte</b></p> <p>Semi-privaat park</p> <p>Het onbebouwde deel van de zone dient maximaal met groen voorzien te worden. De groenaanplant is inheems en bestaat uit hoogstambomen, heestermassieven, lagere beplanting en graspartijen. Ni-</p>
<p><b>TOELICHTEND</b></p> <p>Toelichting</p> <p>seerd. Ter hoogte van de zuidelijke zones voor wonen 5 (art 5) wordt bijkomend een uitlaat voorzien die het mogelijk maakt om het oppervlakte water bovengronds te brengen. De buitenruimte kan hier worden aangelegd onder de vorm van een wadi. Bij hevige regenval kan deze zone functioneren als bovengrondse waterbuffer, bij droog weer kan het grasveld als speelruimte of als gazonzone functioneren. Omdat de infiltratie van het gebied niet optimaal is, loopt het water na de buien terug het rioolstelsel in, via de zelfde uitlaat waarlangs het in de wadi is geleid.</p>	<p><b>VERORDENEND</b></p> <p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>veauwijzigingen worden enkel toegestaan in functie van waterberging.</p> <p>Doorheen het park loopt een voetpad dat de verschillende losstaande bouwblokken en zones met elkaar verbindt. Daarnaast worden kleinschalige kindvriendelijke speelconstructies voorzien.</p> <p>Het oprichten van losstaande bijgebouwen is niet toegelaten.</p> <p><b>Parkeren</b></p> <p>Het parkeren dient ondergronds en maximaal onder het gebouw te gebeuren. Bezoekersparkeren kan bovengronds ingericht worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 0,5 parkeerplaats per woning, én</li> <li>- geïntegreerd in de aanleg van de buitenruimte</li> </ul>

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke realisatie van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Een vergunningsaanvraag heeft een structurele invloed wanneer bij voorbeeld de toekomstige ontwikkelingen kunnen beïnvloed worden of wanneer er impact kan ontstaan op belendende percelen.

Voor het bepalen van de sociale last en het aandeel bescheiden wonen zal de zone steeds in zijn totaliteit beschouwd worden, ongeacht de gefaseerde uitvoering of uitvoering door verschillende partijen. De last dient evenwichtig verdeeld te worden onder alle betrokken actoren.

### Realisatie

Bij vergunningsaanvragen voor werken of handelingen, die een structurele invloed hebben op de inrichting van de zone, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

### Art. 6. Zone voor wonen - Maastrichtersteenweg

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming</b>

De hoofdbestemming in deze zones is wonen. Als nevenfuncties worden een aantal bestemmingen toegelaten die nauw aansluiten bij het wonen. Om grootschalige nevenbestemmingen, die de woonkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, te vermijden wordt de verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming vastgelegd.

Een half open bebouwing als einde van een rij gesloten bebouwing worden eveneens als gesloten bebouwing beschouwd.

#### Hoofdbestemming:

- Wonen,
  - minimaal 75% van de totale vloeroppervlakte op het betrokken perceel
  - eengezinswoningen
  - maximaal 2 woongelegenheden per perceel bij open bebouwing
  - maximaal 1 woongelegenheden in geval van gesloten bebouwing

#### Nevenbestemming:

- kantoren, diensten, vrije beroepen

#### Bouwworm

- Open bebouwing
- Ter hoogte van de **overdruk 'gesloten bebouwing'**: gesloten of open bebouwing

#### Kavelbreedte:

- Minimum 16.00m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen.

#### Inplanting van de gebouwen

#### Voorgevel

- Minimaal achter de op het grafisch plan aangegeven **overdruk 'voorbouwlijn'**. Deze is gelegen op 8 m van de rooilijn. Bestaande vergunde bebouwing heeft rechtszekerheid; verbouwen is mogelijk. Zijgevel
- Op minimum 3.00m van de kavelgrens

#### Peil gelijkvloers

- Boven het peil van de voorliggende weg, met een maximum van 0,60m.

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

- Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.

In de gevel ingebouwde garages

- Enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7.00m breed is
- Maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten

#### **Bouwhoogte**

- Maximaal 2 volwaardige bouwlagen
- Dakrandhoogte maximaal 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten

#### **Bouwdiepte**

- Gelijkvloers: maximaal 17.00m gemeten vanaf de voorgevel
- Verdieping: maximaal 12.00m

#### **Dakvorm**

- De dakvorm is vrij □ Bij hellend dak:
  - het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden
  - de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m, te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst
  - dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw
- De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt

#### **Inrichting van het perceel**

Bodemreliëf

- Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak zoveel als mogelijk behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0.30m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden

--	--

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op deze plaats ligt momenteel reeds een ondergrondse leiding. Om de bestending op termijn te garanderen wordt de ondergrondse erfdienstbaarheid opgenomen in het grafisch plan.</p>	<p><b>Voortuinzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet bebouwde zone dient te worden ingericht als voortuin.</li> <li>• De voortuinzone mag voor 50% verhard worden met waterdoorlatende materialen.</li> <li>• De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke is hier verboden</li> </ul> <p><b>Private buitenruimte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op het gelijkvloers: elke wooneenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m</li> <li>• Op de verdiepingen: elke wooneenheid volledig gelegen op verdieping moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 9m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00m, waarvan minimum 50 % inpandig gelegen is</li> </ul> <p><b>Losstaande bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De oppervlakte van alle losstaande bijgebouwen samen is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Overdruk 'Ondergrondse erfdienstbaarheid'</b></p> <p>In deze zone is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen voorzien.</p>

## 2.2 LANDBOUW

### Art. 7. Zone voor landbouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>

Landbouw, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
<b>Bestemming</b>
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.
<b>Inrichting</b>
Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300m en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.  De overschakeling naar bosgebied is toegestaan in overeenstemming met de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

## 2.3 LIJNINFRASTRUCTUUR

### Art. 8. Zone voor wegen

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming en inrichting</b>



<p>De Stationsstraat heeft als functie het doorgaand verkeer op te vangen. Gemotoriseerd en langzaam verkeer worden hier bij voorkeur gescheiden afgewikkeld. Wegen met een ontsluitende functie op het niveau van de wijk worden hierop aangesloten.</p> <p>De Kempenweg is een weg met een ontsluitende functie op niveau van de wijk. Naast de ontsluitende functie, hebben zij ook een verblijfsfunctie te vervullen voor de aanpalende woningen.</p> <p>De overige straten zijn bestemd voor de opvang van plaatselijk verkeer. De verblijfsfunctie is hier zeer belangrijk en de inrichting dient zodanig te gebeuren dat de langzame weggebruiker voorrang krijgt op het gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstammen voorzien worden.</p> <p>Het plein gelegen tussen Stationsstraat en Kempenweg, net buiten het plangebied, heeft in hoofdzaak een verkeersfunctie en zal ook in die zin ingericht worden. Voor de kleinere pleintjes, gelegen in het binnengebied ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. De inrichting van deze pleintjes dient zodanig te gebeuren dat zij deze functie als ontmoetingsplaats op buurtniveau kunnen vervullen. Anderzijds wordt, gezien de weg doodloopt tegen het fietspad, de</p>	<p>Zone bestemd voor de inrichting van openbare wegen, parkeerplaatsen en paden. Beplantingen zijn in deze zone eveneens toegelaten, evenals de plaatsing van straatmeubilair, speeltoestellen, en andere constructies behorende tot de normale uitrusting van publiek domein.</p> <p>Het gemotoriseerd verkeer mag de kwetsbare verkeersdeelnemers structureel niet verdringen.</p>
TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
maatvoering afgestemd op de keerbeweging van gemotoriseerd verkeer.	

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming</b>
	De zone voor buffer heeft een esthetische en afschermende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting.
	<b>Inrichting</b>

Om de afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben: de buffer is permanent en gelaagd.

Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreken van de bufferzone is enkel geval toegelaten indien dit op het bestemmingsplan expliciet aangeduid

#### Indeling

Een zone voor buffer is verplicht aan te leggen op de aangeduide plaatsen.

#### Beplanting

De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekeigen groen en in harmonie met de omringende begroeiing.

Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

### Art. 9. Zone voor voetpaden

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze zones worden als voet- en fietspad ingericht, zodat een fijnmazig netwerk van paden ontstaat.	<b>Gebiedscategorie</b>
	Lijninfrastructuur, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming en inrichting</b>
	Deze zone is bestemd voor langzaam verkeer. De inrichting gebeurt zo dat gemotoriseerd verkeer wordt geweerd. Toegang van de belendende percelen voor voetgangers mag via deze route genomen worden.

### Art. 10. Zone voor buffergroen

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>wordt (overdruk 'Langzaam verkeersverbinding').</p> <p>Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer zijn functie ten volle vervullen.</p>	<p><b>Constructies</b></p> <p>Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van een draad met klimplanten. De hoogte ervan is beperkt tot 2 m.</p> <p><b>Overdruk 'Langzaam verkeersverbindingen'</b></p> <p>Ter hoogte van deze aanduiding is de aanleg van een voetgangers- en fietsverbinding toegelaten. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone voor groenbuffer.</p>

## 2.4 GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

### Art. 11. Zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>Gebiedscategorie</b>
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	<b>Bestemming en inrichting</b>
	Zone voorbehouden voor de oprichting van nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, gascabines, ....

## 2.5 OVERIGE AANDUIDINGEN

### Art. 12. Overdruk – Langzaam verkeersverbindingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op de aangeduide plaatsen is de aanleg van een voetgangers- en fietserverbinding gewenst. Indien de aanduiding aansluit bij een zone voor gesloten bebouwing is de aanleg verplicht om een toegang tot de tuinen te garanderen.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer is enkel in uitzonderlijke gevallen toegelaten.</p>	<p>Deze verbindingen zijn enkel bedoeld voor fietsers en voetgangers. Daar waar zij aansluiten bij een zone voor gesloten bebouwing is de aanleg verplicht.</p> <p>De ligging is indicatief aangeduid en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De minimale beloofbare breedte van de paden bedraagt 1,50m. De materiaalkeuze is vrij. De gebruikte materialen zullen maximaal waterdoorlatend zijn.</p> <p>Indien niet doorlatende materialen gebruikt worden dient voor een maximale infiltratie in de onmiddellijke omgeving gezorgd te worden.</p>

### Art. 13. Overdruk – Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze aanduiding geeft op indicatieve wijze de gewenste ontsluiting aan van de betrokken zone. De precieze ligging zal steeds bepaald worden door de specifieke omstandigheden van de plek. Deze ontsluitingen zijn toegankelijk zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</p> <p>Zij worden zodanig ingericht dat zij hun functie op een kwaliteitsvolle en veilige manier kunnen vervullen.</p>	<p>Deze aanduiding geeft de te realiseren ontsluitingen weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. Deze ontsluitingen zijn zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De ruimte wordt ingericht als publiek plein dat toegang geeft tot de woningen gelegen in de zone.</p>

#### **Art. 14. Overdruk – Ontsluiting tuinen**

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Deze aanduiding geeft op indicatieve wijze de gewenste achterontsluiting voor de aanpalende percelen weer. De inrichting gebeurt zo dat gemotoriseerd verkeer mogelijk is.

#### **Art. 15. Overdruk – Ondergrondse erfdienstbaarheid**

TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Op de aangeduide plaats rust een ondergrondse erfdienstbaarheid voor de aanleg van nutsleidingen.