

**Gemeente Lubbeek**

**RUP Dorpskern Lubbeek**

**Ontwerp RUP 10/2012  
Stedenbouwkundige Voorschriften**

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad in de zitting  
van 28/11/2012

Ondertekenaars,  
De Secretaris,

De voorzitter



## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Dorpskern Lubbeek

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Lubbeek

### **Opdrachthouder:**

Antea Group Antwerpen	Antea Group Leuven
Posthofbrug 10	Diestsevest 98
2600 Antwerpen	3000 Leuven
Tel 03/221 55 00	Tel 016/74 27 00
Fax 03/221 55 01	Fax 016/74 27 01
<a href="http://www.anteagroup.be">www.anteagroup.be</a>	
kwaliteitslabel	
ISO 9001:2000	

### **Identificatienummer:**

2057253050.doc/wim

### **Datum:**

Januari 2011  
Maart/april 2011  
Augustus 2011  
  
September 2011  
Oktober 2011  
December 2011  
Jan. – maart 2012  
Oktober 2012

### **status / revisie:**

Conceptnota  
Aanpassingen concept  
Aanpassingen nav structureel  
overleg  
aanpassingen  
voorontwerp  
ontwerp  
aanpassingen  
ontwerp voor DA

### **Vrijgave:**

Jan Parys, Contractmanager  
Ruimtelijk planner

### **Projectmedewerkers:**

Koen Janssens, Ruimtelijk planner  
Wouter Impens, Stedenbouwkundige

© Antea Group 2012

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

## Inhoud

<b>Artikel 0 Algemene bepalingen</b>	<b>4</b>
<b>Artikel 1 Waardevol gebouw</b>	<b>9</b>
<b>Artikel 2 Zone voor kernverdichting en verweving van functies</b>	<b>10</b>
<b>Artikel 3 Zone voor kernverdichting en gemeenschapsvoorzieningen</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 4 Zone voor meergezinswoningen</b>	<b>16</b>
<b>Artikel 5 Zone voor eengezinswoningen</b>	<b>19</b>
<b>Artikel 6 Zone voor project – zorgwonen</b>	<b>22</b>
<b>Artikel 7 Zone voor project – doelgroepenbeleid</b>	<b>24</b>
<b>Artikel 8 Zone voor bijgebouwen en tuinen</b>	<b>26</b>
<b>Artikel 9 Bijgebouwen in functie van bedrijvigheid (overdruk)</b>	<b>28</b>
<b>Artikel 10 Zone voor parktuinen</b>	<b>29</b>
<b>Artikel 11 Zone voor openlucht recreatie</b>	<b>30</b>
<b>Artikel 12 Zone voor groenbuffer</b>	<b>32</b>
<b>Artikel 13 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</b>	<b>33</b>
<b>Artikel 14 Zone voor bouwvrij agrarisch gebied</b>	<b>38</b>
<b>Artikel 15 Zone voor park</b>	<b>40</b>
<b>Artikel 16 Zone voor waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik</b>	<b>41</b>
<b>Artikel 17 Zone voor centrumplein</b>	<b>43</b>
<b>Artikel 18 Zone voor landschapsparking</b>	<b>44</b>
<b>Artikel 19 Zone voor wegenis en openbaar domein</b>	<b>45</b>
<b>Artikel 20 Bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)</b>	<b>46</b>
<b>Artikel 21 Ontsluiting mechanisch verkeer (indicatieve aanduiding)</b>	<b>47</b>
<b>Artikel 22 Trage wegen (indicatieve aanduiding)</b>	<b>48</b>

---

## **Artikel 0 Algemene bepalingen**

---



### **Artikel 0: Algemene bepalingen**

#### **0.1 Voorschriften**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

#### **0.2 Kadastrale ondergrond**

Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

#### **0.3 Gebouwen en constructies voor openbaar nut**

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

#### **0.4 Principes van duurzaam bouwen**

Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht, verluchting, energieprestaties en duurzame bouwmaterialen.

Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. Het gebruik van zonneboilers en -panelen is toegestaan, in geval van plaatsing op een zadeldak dienen deze parallel met het dakvlak te worden geplaatst.

Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik en doordachte inplanting van verlichting.

#### **0.5 Aandacht voor beeldkwaliteit inzake bebouwing en inrichting van het publieke domein**

Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt de gewenste inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de omgevende bebouwing als

geheel en het publieke domein. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het publieke domein versterkt.

Zowel bij nieuwbouw, ver- of herbouwwerken, dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale overgang met de aangrenzende panden, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. In die context kan een afwijking worden toegestaan van de maximale kroonlijsthoogte in functie van een harmonische aansluiting. In het geval dat de kroonlijst van de aanpalende gebouwen niet overeenstemt in hoogte, wordt de kroonlijsthoogte van het nieuw te realiseren gebouw bepaald door de gemiddelde kroonlijsthoogte van beide aanpalende gebouwen. Indien de kroonlijst hoger komt te liggen dan voorzien in de voorschriften, is de realisatie van een extra bouwlaag echter niet toegestaan. Op dezelfde wijze dient er een harmonische aansluiting te zijn van de nokken van aanpalende gebouwen.

Blinde gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige leien.

## **0.6 Aandacht voor erfgoedwaarden**

De erfgoedwaarden vormen een belangrijk onderdeel binnen het gebouwde patrimonium van de dorpskern van Lubbeek. Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied wordt de gewenste inrichting getoetst aan de erfgoedwaarde van het gebouw en/of constructie ten aanzien van het eigen project als dit ten aanzien van de omgevende bebouwing. Waar gebouwen aansluiten op een waardevol pand of er samenhang is tussen verschillende waardevolle panden zal met de (lokale) erfgoedwaarde worden rekening gehouden.

## **0.7 Waterhuishouding**

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen/infiltreren.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

## **0.8 Parkeervoorzieningen**

Nieuwe ontwikkelingen binnen de perimeter van het RUP dienen te voldoen aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Hiertoe worden de volgende normen gehanteerd voor woningbouw:

- min. 1 parkeerplaats per nieuwe woongelegenheden, te voorzien binnen het plangebied;
- min. 1 parkeerplaats per nieuwe woning te voorzien op het eigen perceel indien mogelijk volgens de stedenbouwkundige voorschriften of te voorzien binnen het plangebied;

- maximaal parkeren op eigen terrein voor meergezinswoningen, voor zover technisch haalbaar. Bij meer dan 3 woonegelegenheden dienen deze parkeerplaatsen te worden opgenomen in het bouwvolume of ondergronds te worden voorzien;
- indien niet mogelijk dienen compensatoire maatregelen te worden voorzien;
- min. 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor kantoren, diensten en commerciële functies

## 0.9 **Bestaande bebouwing**

Voor bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume.

## 0.10 **Verhardingen**

Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van de betreffende zone, geldt voor alle zones van dit RUP dat verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen: losse verharding of elementverharding.

## 0.11 **Archeologisch patrimonium**

Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van een vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, dient een archeologische prospectie met ingreep op de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daartoe voldoende tijd te worden vrijgemaakt, in overleg met de bevoegde entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering betreffende onroerend erfgoed.

## 0.12 **Begripsomschrijving**

Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:

**Bebouwingspercentage:** (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

**Bestemming:** een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

**Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

**Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

**Bouwhoogte:** de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.

**Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

**Bruto-bouwvolume:** Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.

**Bruto-vloeroppervlakte:** de totale beloopbare oppervlakte van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder min. 2,1m hoog zijn.

**Elementverharding:** een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, 'grasdallen' of andere vaste elementen in verband gelegd met een open voeg;

**Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

**Halfondergronds parkeren:** de parkeerruimte wordt onderaan in het gebouw gerealiseerd in een verdiep dat zich gedeeltelijk onder de grond bevindt en gedeeltelijk bovengronds.

**Hoofdgebouw:** het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

**Hoofdzakelijk vergund:** een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

**Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met het woonhuis een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.

**Kleine landschapselementen:** alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven.

**Kroonlijst:** de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

**Kroonlijsthoogte:** hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.

**Losse verharding:** een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van niet gebonden granulaten zoals dolomiet, boskiezel of steenslag.

**Meergezinswoning:** gebouw bestaande uit min. twee woonentiteiten.

**Nevenbestemming:** een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.

**Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**Ondergronds parkeren:** de parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de kelderverdieping van een gebouw. Deze kelderruimte is voor meer dan de helft onder het gebouw gelegen.

**Openbaar nut:** een functie die het algemeen nut dient.

**Op dezelfde plaats:** de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysische één geheel mee vormen.

**Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

**Schilddak:** dak gevormd door meer dan twee schuine dakvlakken.

**Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

**Vergunde woning / constructie:** een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

**Verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen in functie van het betreedbaar maken van de ondergrond.

**Verhardingspercentage:** verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein

**Verkrot:** woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

**Vloer/terreinindex (V/T):** bepaalt de verhouding van de som van alle vloeroppervlaktes of bouwlagen van alle bouwwerken binnen de bestemmingszone ten aanzien van de oppervlakte van alle terreinen en kavels samen binnen dezelfde bestemmingszone.

**Woongelegenheden:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**Woonlaag:** bouwlaag of ruimte onder het zadeldak van een gebouw dat ingericht is als volwaardige woonfunctie.

**Zone:** het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.



## Artikel 1 Waardevol gebouw

---



Artikel 1 waardevol gebouw

### 1.1 Bestemmingsvoorschriften

De waardevolle gebouwen werden met een specifiek symbool aangeduid op het grafische plan. Het behoud van deze gebouwen wordt voorop gesteld

In geval van tegenstrijdigheden met de onderliggende zone, primeert het artikel 'waardevol gebouw'.

### 1.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften

Het behoud van de gebouwen wordt omwille van de cultuurhistorische betekenis vooropgesteld. De bouwfysische toestand van een gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken, herbouw kan enkel in het geval van vernietiging door heikracht. Het waardevolle karakter van het gebouw en de architecturale eigenheid moeten behouden blijven:

- Het gebouw dient maximaal in zijn totaliteit behouden te blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld te worden; de onderhoudsplicht is van toepassing.
- een beperkte uitbreiding van het bestaande vergunde volume kan worden toegestaan aan de achterzijde van het gebouw indien noodzakelijk voor het goede functioneren van het gebouw, mits gepaste integratie in het oorspronkelijke volume. De uitbreiding dient fysisch één geheel te vormen met het hoofdvolume.
- de oorspronkelijke kroonlijsthoogten en dakvormen moeten maximaal behouden blijven;
- de oorspronkelijke plaatsing t.o.v. de voorliggende openbare weg en de wijze van aansluiting aan de aanpalende gebouwen binnen de zone blijven maximaal behouden.

Bij het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken, ver- en herbouw dient er steeds rekening te worden gehouden met het karakteristieke bouwkundig erfgoed. De beoogde werken dienen steeds te worden afgetoetst aan het specifieke architecturale karakter van het gebouw. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.

Volgende bepalingen zijn van kracht voor bestaande waardevolle gebouwen, ongeacht de zone waarin de gebouwen gelegen zijn:

Het gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is toegestaan, voor zover de functiewijziging ruimtelijk verantwoord is en de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad noch de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden en op voorwaarde dat de nieuwe functie de (erfgoed)waarde ongeschonden laat of ze verhoogt.

## **Artikel 2 Zone voor kernverdichting en verweving van functies**

---



### **Artikel 2 Zone voor kernverdichting en verweving van functies**

## **2.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen in gesloten en halfopen bebouwing. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel, horeca, ambachtelijke bedrijven, vrije beroepen, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden wat betreft horeca beperkt tot een oppervlakte van 250m<sup>2</sup>, handel wordt toegestaan tot 400 m<sup>2</sup>

Het oprichten van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen is toegestaan.

Tevens is de zone bestemd het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor het plaatsen van bijgebouwen.

## **2.2 Inrichtingsvoorschriften**

Projecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf. Dit betekent ondermeer dat de verhouding bebouwde / onbebouwde ruimte in evenwicht moet zijn en dat er een min. oppervlakte aan buitenruimte en tuinzone aanwezig is, dat er voldoende bergruimte wordt voorzien per individuele woning en de privacy van de aanpalende woningen wordt gerespecteerd.

Op de verdieping dient de continuïteit van huisvesting verzekerd. Omwille van veiligheidsredenen, zoals bij de inrichting van een bankkantoor, kan hieraan worden voorbijgegaan.

Ingeval op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. Hieraan kan worden voorbijgegaan indien de bedrijfsvoerder zelf de inwonende is.

Maximum drie volwaardige woonlagen worden toegestaan, de inrichting van de ruimte onder het zadeldak kan enkel in duplex met de onderliggende woonlaag.

Het realiseren van een ondergrondse parking is toegestaan.

### **2.2.1 Hoofdgebouwen**

***Plaatsing***

De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen op de grens van het openbaar domein te staan of op max. 5,00m van het openbaar domein.

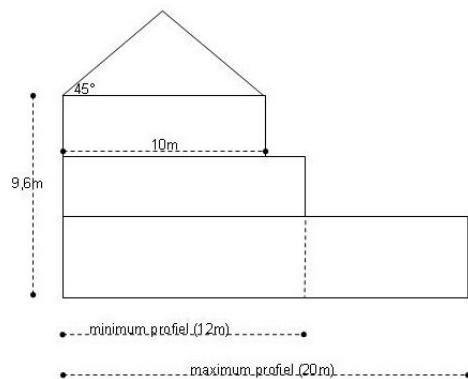
Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein.

### **Afmetingen**

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal drie bouwlagen en drie volle woonlagen toegelaten.

Inzake de bouwdiepten worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- maximaal drie bouwlagen waarvan de bouwdiepte min. 12,00m en max. 20,00m bedraagt voor de eerste bouwlaag, max. 12,00m voor de tweede en max. 10,00m voor de derde bouwlaag.
- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 9,60m.



### **Dakvorm**

De dakvorm is verplicht een volledig zadeldak dat harmonieus aansluit op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren, het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd.

Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras; dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakuitbouwen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
- de maximale hoogte van 1/2 van de dakhoogte bedraagt.

### **Materialen**

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels behoudens de wachtgevels.

### **Parkeren**

Het realiseren van ondergrondse en halfondergrondse parkeerruimte is toegestaan.

## 2.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen. Het oprichten van constructies wordt beperkt tot 40m<sup>2</sup> voor losstaande woningbijgebouwen. Het oprichten van carports is toegestaan. De aanleg van niet overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 80m<sup>2</sup> per goed in zijtuin en achtertuin.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Er dient een bouwrijpe tuinstrook van minimum 10,00m diepte achter de achtergevelbowlijn te worden voorzien, voor hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

De woningbijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zijperceelsgrens en minimum 1m van de perceelsgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m<sup>2</sup> kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van max. 3m en nokhoogte van max. 4,5m. De bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00m worden toegelaten op de perceelsgrens achter de woning tot max. 3,00m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Perceelsafsluitingen hebben een max. hoogte van 2.00m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting.

## **Artikel 3 Zone voor kernverdichting en gemeenschapsvoorzieningen**

---



### **Artikel 3 Zone voor kernverdichting en gemeenschapsvoorzieningen**

### **3.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel, horeca, kleine bedrijven, vrije beroepen, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden wat betreft horeca beperkt tot een oppervlakte van 250m<sup>2</sup>, handel wordt toegestaan tot 400 m<sup>2</sup>

De zone is tevens bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen, zorgwonen en gemeenschappelijke woonvormen.

Tevens is de zone bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van zorg, religie, onderwijs, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten.

### **3.2 Inrichtingsvoorschriften**

Projecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de gebouwen zelf. Dit betekent ondermeer dat de verhouding bebouwde / onbebouwde ruimte in evenwicht moet zijn en dat er een min. oppervlakte aan buitenruimte en tuinzone aanwezig is, dat er voldoende bergruimte wordt voorzien per individuele woning en de privacy van de aanpalende woningen wordt gerespecteerd.

Ingeval op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen en er gewoond wordt op de verdiepen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. Hieraan kan worden voorbijgegaan indien de bedrijfsvoerder zelf de inwonende is.

Maximum drie volwaardige woonlagen worden toegestaan, de inrichting van de ruimte onder het zadeldak kan enkel in duplex met de onderliggende woonlaag.

Het realiseren van een ondergrondse parking is toegestaan.

#### **3.2.1 Hoofdgebouwen**

##### ***Plaatsing***

De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen op de grens van het openbaar domein te staan of op max. 5,00m van het openbaar domein.

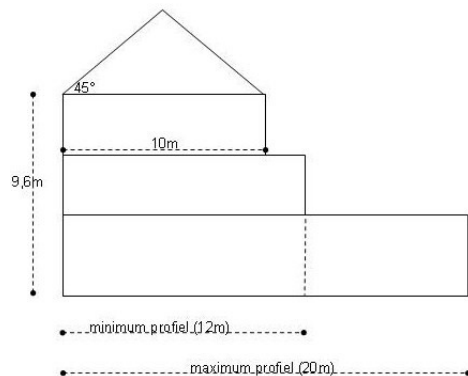
Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein.

### **Afmetingen**

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal drie bouwlagen en drie volle woonlagen toegelaten.

Inzake de bouwdiepten worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- maximaal drie bouwlagen waarvan de bouwdiepte min. 12,00m en max. 20,00m bedraagt voor de eerste bouwlaag, max. 12,00m voor de tweede en en max. 10,00m voor de derde bouwlaag.
- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 9,60m.



### **Dakvorm**

De dakvorm is verplicht een volledig zadeldak dat harmonieus aansluit op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd.

Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras; dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakuitbouwen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
- de maximale hoogte van 1/2 van de dakhoogte bedraagt.

### **Materialen**

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels behoudens de wachtgevels.

### **Parkeren**

Het realiseren van ondergrondse en halfondergrondse parkeerruimte is toegestaan.

### **3.2.2 Aanleg van het terrein**

Het niet bebouwde deel van de zone dient als tuin of binnenplaats te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Het niet bebouwde deel mag volledig worden verhard.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot max. 3,00m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Overige perceelsafsluitingen zijn max. 2,00m hoog en worden en bestaan uit streekeigen levende hagen en/of uit hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad.

## **Artikel 4 Zone voor meergezinswoningen**



### **Artikel 4 Zone voor meergezinswoningen**

#### **4.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen in open, halfopen en gesloten bebouwing. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel, horeca, kleine bedrijven, vrije beroepen, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden beperkt tot een oppervlakte van 250,00m<sup>2</sup> en kunnen enkel worden ingericht op het gelijkvloers.

Het oprichten van zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen is toegestaan.

Tevens is de zone bestemd het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor het plaatsen van bijgebouwen.

#### **4.2 Inrichtingsvoorschriften**

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.

Op de verdieping dient de continuïteit van huisvesting verzekerd. Omwille van veiligheidsredenen, zoals bij de inrichting van een bankkantoor, kan hieraan worden voorbijgegaan.

Ingeval op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. Hieraan kan worden voorbijgegaan indien de bedrijfsvoerder zelf de inwonende is.

Het realiseren van een ondergrondse parking is toegestaan.

##### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

###### ***Plaatsing***

De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen op de grens van het openbaar domein te staan of max. 8,00m ervan verwijderd.

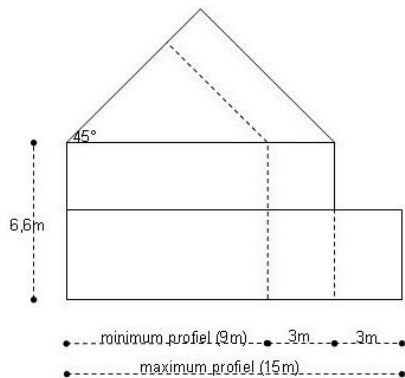
###### ***Afmetingen***

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee bouwlagen en twee volle woonlagen toegelaten.

Inzake de bouwdiepten worden volgende afmetingen vooropgesteld:



- maximaal twee bouwlagen waarvan de bouwdiepte min. 9,00m en max. 15,00m bedraagt op het niveau van het maaiveld en min. 9,00m en max. 12,00m voor het verdiep.
- De dakbasis bedraagt max. 12,00m uit de voorgevelbouwlijn
- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,60m.



### Dakvorm

De dakvorm is verplicht een zadeldak dat harmonieus aansluit op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren, het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd. Platte daken of gebogen daken binnen de dakprofilering van een hellend zadeldak zijn tevens toegelaten.

Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras; dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakuitbouwen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
- de maximale hoogte van 1/2 van de dakhoogte bedraagt.

De profielen, bouwlijn en dakvlakken van de gekoppelde woningen stemmen overeen. Het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd.

### Materialen

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels behoudens de wachtgevels van de halfopen bebouwing.

## 4.2.2 Aanleg van het terrein

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen. Het oprichten van constructies wordt beperkt tot 40m<sup>2</sup> voor losstaande woningbijgebouwen. Het oprichten van carports is toegestaan. De aanleg van niet overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 80m<sup>2</sup> per goed in zijtuin en achtertuin.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Er dient een bouwrijpe tuinstrook van minimum 10,00m diepte achter de achtergevelbouwlijn te worden voorzien, voor hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

De woningbijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zijperceelsgrens en minimum 1m van de perceelsgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m<sup>2</sup> kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van max. 3m en nokhoogte van max. 4,5m. De bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00m worden toegelaten op de perceelsgrens achter de woning tot max. 3,00m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Perceelsafsluitingen hebben een max. hoogte van 2.00m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting.

### **4.3 Achteruitbouwstrook bij herbouw (overdruk)**

Voor een deel van de zone is een achteruitbouwstrook bij herbouw van kracht, deze is in overdruk aangebracht op het grafische plan.

Bij herbouw van een woning die getroffen is door de overdruk, dient de nieuwe woning zo te worden geplaatst dat de achteruitbouwstrook gevrijwaard wordt van bebouwing. Enkel constructies in functie van tuinaanleg kunnen worden toegestaan.

## **Artikel 5 Zone voor eengezinswoningen**



### **Artikel 5 Zone voor eengezinswoningen**

#### **5.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

De zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante voorzieningen in open, halfopen en gesloten bebouwing. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel, horeca, ambachtelijke bedrijven, vrije beroepen openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden beperkt tot een oppervlakte van 100,00m<sup>2</sup> en kunnen enkel worden ingericht op het gelijkvloers. De aan wonen verwante voorzieningen dienen complementair te zijn aan de woonfunctie.

Enkel eengezinswoningen zijn toegestaan.

Tevens is de zone bestemd het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor het plaatsen van bijgebouwen.

#### **5.2 Inrichtingsvoorschriften**

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling van nieuwe gebieden zijn de bepalingen van toepassing in overeenstemming met het vigerende grond- en pandenbeleid

Op de verdieping dient de continuïteit van huisvesting verzekerd. Omwille van veiligheidsredenen, zoals bij de inrichting van een bankkantoor, kan hieraan worden voorbijgegaan.

Ingeval op de gelijkvloerse bouwlaag zich een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang. Hieraan kan worden voorbijgegaan indien de bedrijfsvoerder zelf de inwonende is.

##### **5.2.1 Hoofdgebouwen**

###### ***Plaatsing***

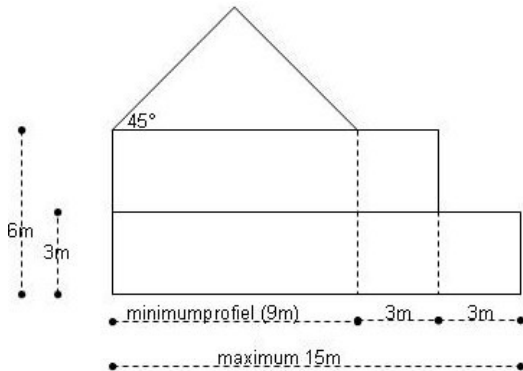
De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen op de grens van het openbaar domein te staan of max. 8,00m ervan verwijderd.

###### ***Afmetingen***

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee bouwlagen toegelaten.

Inzake de bouwdiepten worden volgende afmetingen vooropgesteld:

- maximaal twee bouwlagen waarvan de bouwdiepte min. 9,00m en max. 15,00m bedraagt op het niveau van het maaiveld en max. 12,00m voor het verdiep.
- De dakbasis bedraagt max. 9,00m uit de voorgevelbouwlijn
- De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,60m.



### **Dakvorm**

De dakvorm is verplicht een zadeldak dat harmonieus aansluit op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren, het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd. Platte daken of gebogen daken binnen de dakprofilering van een hellend zadeldak zijn tevens toegelaten.

Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras; dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakuitbouwen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
- de maximale hoogte van 1/2 van de dakhoogte bedraagt.

De profielen, bouwlijn en dakvlakken van de gekoppelde woningen stemmen overeen. Het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd.

### **Materialen**

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels behoudens de wachtgevels van de halfopen bebouwing.

## **5.2.2 Aanleg van het terrein**

Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving. De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen. Het oprichten van constructies wordt beperkt tot 40m<sup>2</sup> voor losstaande woningbijgebouwen. Het oprichten van carports is toegestaan. De aanleg van niet overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 80m<sup>2</sup> per goed in zijtuin en achtertuin.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Er dient een bouwrijpe tuinstrook van minimum 10,00m diepte achter de achtergevel-bouwlijn te worden voorzien, voor hoekpercelen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden.

De woningbijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het desbetreffende aanpalende perceel), hetzij op minimum 3m afstand van de zijperceelsgrens en minimum 1m van de perceelsgrens in de achtertuin. Voor het oprichten van tuinhuisjes tot 15m<sup>2</sup> kan de minimum afstand tot de perceelsgrens kleiner zijn, met een minimum afstand van 1m. Losstaande bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van max. 3m en nokhoogte van max. 4,5m. De bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst, worden afgewerkt met een plat dak.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00m worden toegelaten op de perceelsgrens achter de woning tot max. 3,00m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Perceelsafsluitingen hebben een max. hoogte van 2.00m en worden enkel toegelaten in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting.

### **5.3 Nabestemming landschapsparkering (overdruk)**



Voor een deel van de zone voor eengezinswoningen is een nabestemming van kracht, die in overdruk aangebracht is op het grafische plan.

De nabestemming treedt in vanaf het moment de gronden met deze aanduiding in eigendom van de gemeente Lubbeek zijn.

Op het moment de nabestemming van kracht wordt, zijn alle bepalingen van de zone voor landschapsparkering van dit RUP onverminderd van kracht op de betreffende gronden.

### **5.4 Achteruitbouwstrook bij herbouw (overdruk)**

Voor een deel van de zone is een achteruitbouwstrook bij herbouw van kracht, deze is in overdruk aangebracht op het grafische plan.

Bij herbouw van een woning die getroffen is door de overdruk, dient de nieuwe woning zo te worden geplaatst dat de achteruitbouwstrook gevrijwaard wordt van bebouwing. Enkel constructies in functie van tuinaanleg kunnen worden toegestaan.

## **Artikel 6 Zone voor project – zorgwonen**



### **Artikel 6 Zone voor project – zorgwonen**

## **6. Bestemming**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Deze zone is bestemd voor het uitbouwen van zorgwoningen in die zin dat gebouwen gerealiseerd kunnen worden in functie van zowel individuele als gemeenschappelijke woonvormen en de bijhorende ondersteunende activiteiten.

### **6.1. Inrichting van het gebied**

De zone dient te worden ingericht met een parkachtig karakter dat aansluit op de aangrenzende 'zone voor waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik' die de Herendaalbeek omvat. De aansluiting dient fysiek te gebeuren door de realisatie van voetgangersverbindingen en de creatie van zichtassen. De ontwikkeling van het gebied gebeurt vanuit een totaalvisie voor het gebied waarin kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen inzake bebouwingspercentage, verhardingspercentage, breedte van de zichtassen, groene ruimtes, voetgangersverbindingen, ... Hiertoe wordt een globaal inrichtingsplan als informatief document gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De helft van de niet bebouwde oppervlakte dient een groenzone met publiek of semi – publiek karakter te omvatten. Deze groenzone wordt centraal aangelegd en de toegankelijkheid ervan wordt verzekerd vanuit de dorpskern. De zone naar de beek toe heeft in hoofdzaak een groen karakter gelet op de watergevoeligheid van de plek, gebouwen kunnen slechts worden opgericht mits voldoende afstand te respecteren uit de as van de beek.

Constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone. Een integratie van de verschillende onderdelen wordt voorop gesteld. Dit uit zich door een maximale benutting en verdichting van de beschikbare oppervlakte.

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn de bepalingen van toepassing in overeenstemming met het vigerende grond- en pandenbeleid

#### **6.1.1 Bebouwingsvoorschriften**

##### ***Inplanting gebouwen***

Bij de plaatsing van de gebouwen dient een afstand van minstens 30,00 m tot de as van de Herendaalbeek te worden gerespecteerd. Voor het overige kunnen de gebouwen vrij binnen de zone worden geplaatst, voor zover de afstand tot de zonegrens minstens gelijk is aan de kroonlijsthoogte.

##### ***Bebouwingspercentage en welstand van de gebouwen***

Het bebouwingspercentage bedraagt max. 20 %.

Maximum. 2 volwaardige bouw- en woonlagen, zijn toegestaan.

De aanleg van een plat dak is verplicht, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m.

De gevels en dakbedekking bestaan uit duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels voornamelijk uit baksteenmetselwerk of eventueel bepleisterd of geschilderd. Andere materialen kunnen aangewend worden als architecturaal accent of wanneer kan aangetoond worden dat dit materiaal vanuit het aspect duurzaamheid aangewezen is en dit alles in harmonie met de omgeving. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie zijn toegestaan voor zover geïntegreerd in het gebouw en gerealiseerd binnen de maximale bouwhoogte.

### **6.1.2 Aanleg van het terrein**

Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, ontmoetingsplekken en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Ten aanzien van de Herendaalbeek wordt voldoende afstand gereserveerd.

Het inrichten van een ondergrondse of halfondergrondse parking met hellende in- en uitritten is toegelaten. Reliëfwijzigingen worden toegelaten in functie van een normale tuinaanleg en toegang tot de gebouwen. De natuurlijke hoogteverschillen van het terrein die een essentieel onderdeel zijn van de kenmerken van het gebied worden maximaal gevrijwaard.

Verlichting wordt zodanig geplaatst dat hinder ten aanzien van de aanpalende zones tot een min. wordt beperkt. Dit kan o.a. aan de hand van het gebruik van de best beschikbare technieken, het vermijden van opwaartse verlichting, het weerkaatst licht tot een min. te beperken en maximaal doelgericht aan te stralen, waar mogelijk bewegingssensors op de verlichting te voorzien.

## **Artikel 7 Zone voor project – doelgroepenbeleid**



### **Artikel 7 zone voor project – doelgroepenbeleid**

## **7.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

De zone is bestemd voor wonen en voor de aanleg van interne ontsluitingswegen. Complementaire functies aan de woonfunctie zijn toegelaten, indien de oppervlakte van de complementaire functie niet meer dan 100m<sup>2</sup> bedraagt en deze zich op het gelijkvloers bevindt. De oppervlakte van de complementaire functie dient altijd kleiner te zijn dan de oppervlakte nodig voor de woonfunctie. Per gebouw moet één volwaardige woonegelegenheid worden voorzien. De woning moet afzonderlijk toegankelijk zijn en via een gemeenschappelijke oprit te bereiken.

## **7.2 Inrichting van het gebied**

Een dichtheid van min. 15 wo/ha en max. 25 wo/ha wordt binnen de weergegeven projectzone gerealiseerd. De ontwikkeling van het gebied gebeurt vanuit een totaalvisie voor het gebied waarin kwalitatieve randvoorwaarden zijn opgenomen inzake bebouwingspercentage, verhardingspercentage, groene ruimtes, voetgangersverbindingen, visie ten aanzien van de beekvallei ... Hiertoe wordt een globaal inrichtingsplan als informatief document gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Zowel open, halfopen als gesloten bebouwing is toegestaan. Voor de ontwikkeling van het gebied zijn de bepalingen van toepassing in overeenstemming met het vigerende grond- en pandenbeleid

### **7.2.1 Bebouwingsvoorschriften**

De afstand van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn bedraagt min. 5,00m en max. 8,00m. De zijgevels worden ingeplant op de perceelsgrens voor wat betreft de gemene gevels en op min. 3,00m van de perceelsgrens voor de vrijstaande zijgevels.

De kroonlijsthoogte gemeten tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6,00m. Wanneer een woning met een plat dak wordt afgewerkt, bedraagt de kroonlijsthoogte max. 7,00m. De nokhoogte bedraagt max. 10,50m.

Per bouwblok dienen de woningen harmonisch op elkaar aan te sluiten voor wat betreft de dakvorm, dakhelling, kroonlijsthoogte en materiaalgebruik.

Voor de eindafwerking van alle buitengevels en bedekking van de daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle materiaalgebruik in functie van het alternatief opwekken van energie voor eigen gebruik, is toegestaan. Alle buitengevels (met uitzondering van wachtgevels) dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels.

### **7.2.2 Aanleg van het terrein**

De tuinzone is gelegen tussen de bouwzone voor hoofdgebouwen en de achterste perceelsgrens of de grens van de bestemmingszone.



De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de woningbijgebouwen. Het oprichten van constructies wordt beperkt tot een maximum van 40m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningbijgebouwen. De aanleg van niet overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 80m<sup>2</sup> per perceel in zijtuin en achtertuin.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De niet-bebouwde en verharde delen van de percelen dienen als tuin of private dan wel collectieve groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.

Voor alle gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein en voor de bedekking van daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Voor tuinhuisjes is het gebruik van hout toegestaan.

Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot max. 3,00m achter de achtergevelgrens. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Overige perceelsafsluitingen zijn max. 2,00m hoog en worden en bestaan uit streekeigen levende hagen en/of uit hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad.

## **Artikel 8 Zone voor bijgebouwen en tuinen**



### **Artikel 8 Zone voor bijgebouwen en tuinen**

#### **8.1 Bestemmingsvoorschriften**

De zone voor is bestemd voor het plaatsen van gebouwen en bijgebouwen in functie van detailhandel, ambachtelijke bedrijven, openbare/private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen of recreatieve voorzieningen.

De zone is tevens voorzien voor de realisatie van tuinen en binnenplaatsen.

Het oprichten van woningen is hier echter uitgesloten.

#### **8.2 Inrichtingsvoorschriften**

Gebouwen in functie van detailhandel, ambachtelijke bedrijven, openbare/private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen of recreatieve voorzieningen kunnen enkel worden opgericht voor zover er een rechtstreekse toegang is tot het openbaar domein. Bijgebouwen kunnen worden opgericht in samenhang met hoofdgebouwen aan de straatzijde.

Max. 75% van de percelen mag worden bebouwd en/of verhard, bestaande verharding en gebouwen kunnen evenwel worden behouden. Gesloten verharding kan worden toegestaan indien de noodzaak hiervan wordt aangetoond. Het niet bebouwde en verharde deel dient als tuin te worden aangelegd.

##### **8.2.1 Bebouwing**

Alle constructies zichtbaar vanaf het openbare domein dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Zichtbare gevels dienen representatief te worden uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur.

###### **Afmetingen**

- Gebouwen en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag. Er kunnen geen dakterrassen worden aangelegd op de gebouwen.
- De bouwhoogte bedraagt max. 6,00m

###### **Dakvorm**

De dakvorm is verplicht een plat dak, deze wordt indien mogelijk, afgewerkt met een groendak.

##### **8.2.2 Aanleg van het terrein**

Bij de aanleg van een parking moet er voor elke 10 parkeerplaatsen minstens één hoogstamboom worden voorzien binnen deze zone, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van hoogstambomen nastreeft.

Onderhoud, assemblage en stapelen van producten of materialen in openlucht zijn niet toegestaan.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden als representatieve groenruimte.

Inrichtingen voor publiciteit en signalisatie zijn toegelaten binnen het gevelvlak van de bebouwing, tot maximaal de kroonlijsthoogte en met een maximale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> per activiteit . Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten.

Over de volledige zone .wordt een afsluitingsmuur met maximale hoogte 2,50m toegestaan. Overige Afsluitingen zijn maximaal 2,50m hoog en worden en bestaan uit streekeigen levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad.

## **Artikel 9 Bijgebouwen in functie van bedrijvigheid (overdruk)**

---



### **Artikel 9 Bijgebouwen in functie van bedrijvigheid (overdruk)**

#### **9.1 Bestemmingsvoorschriften**

Het betreft een bestemming in overdruk, bij tegenstrijdigheden tussen de voorschriften van de grondbestemming en de overdruk, krijgen de voorschriften van de overdruk voorrang.

De zone voor is bestemd voor het in standhouden van gebouwen en bijgebouwen in functie van bedrijvigheid en handelsruimte, dit met uitdovend karakter.

Indien de bedrijfs- en handelsactiviteiten op deze locatie worden stopgezet (indien het gebouw of pand meer dan 1 jaar leeg staat) komt de overdruk "bijgebouwen in functie van bedrijvigheid" te vervallen en wordt de onderliggende bestemming, namelijk zone voor gemeenschapsvoorzieningen, onverminderd van kracht.

#### **9.2 Inrichtingsvoorschriften**

Het bestaande gebouw kan instandgehouden worden in functie van de bestaande bedrijfsactiviteiten of andere bedrijfs- en handelsactiviteiten die geen bijkomende impact hebben op het vlak van mobiliteit en milieuhinder. Het gebruik van het gebouw voor zuiver opslag van materiaal los van het gebruik voor lokale bedrijfs- en handelsactiviteiten is niet toegelaten.

Het verbouwen van het bestaande gebouw binnen het vergunde volume is toegestaan, het herbouwen van de bestaande gebouwen en constructies is niet toegelaten. Het opsplitsen van eigendom of het onderverdelen van het gebouw in verschillende units is tevens verboden.

Max. 75% van de percelen mag worden verhard, bestaande verhardingen kunnen evenwel worden behouden. Gesloten verharding kan worden toegestaan indien de noodzaak hiervan wordt aangetoond. Het niet bebouwde en verharde deel dient als tuin te worden aangelegd.

##### **9.2.1 Aanleg van het terrein**

Opslag en stapelen van producten of materialen in openlucht is toegestaan voor zover onttrokken uit het zicht vanop het openbaar domein.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden als representatieve groenruimte.

Inrichtingen voor publiciteit en signalisatie zijn enkel toegelaten binnen het gevelvlak van de bebouwing met een maximale oppervlakte van 5m<sup>2</sup> per activiteit . Het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten.

Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan uit streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad.

## Artikel 10 Zone voor parktuinen



### Artikel 10 Zone voor parktuinen

#### 10.1 Bestemmingsvoorschriften

*Categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

De zone is bestemd voor private tuinen die een belangrijke groenfunctie vervullen voor hun omgeving.

#### 10.2 Inrichtingsvoorschriften

De zone wordt ingericht als groenzone met een parkachtig karakter. Bestaande waardevolle bomen worden maximaal gevrijwaard.

Maximaal 10% van het onbebouwde gedeelte mag worden verhard ten behoeve van tuinpaden, oprit en terras. In de voortuinstrook kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken in functie van de noodzakelijke toegang tot het gebouw.

De plaatsing van 1 bijgebouw in de zij- of achtertuin tot max. 75,00m<sup>2</sup> is toegestaan voor zover in overeenstemming met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. Het gebouw bestaat uit max. 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte tot 3,00m en een nokhoogte tot 4,50m en kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. In de voortuin zijn geen gebouwen toegelaten.

Perceelsafsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en worden en bestaan uit streekeigen levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2,00m.

Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

#### 10.3 Nabestemming landschapsparking



Voor een deel van de zone voor parktuinen is een nabestemming van kracht, die in overdruk aangebracht is op het grafische plan.

De nabestemming treedt in vanaf het moment de gronden met deze aanduiding in eigendom van de gemeente Lubbeek zijn.

Op het moment de nabestemming van kracht wordt, zijn alle bepalingen van de 'zone voor landschapsparking' van dit RUP onverminderd van kracht op de betreffende gronden.

## **Artikel 11 Zone voor openlucht recreatie**

### **Artikel 11 Zone voor openlucht recreatie**

#### **11.1 Bestemming**

*Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie*

De zone is bestemd voor sport en dagrecreatie, in het bijzonder de inrichting van sport- en speelterreinen in openlucht.

Het oprichten van gebouwen in functie van de sportbeoefening en andere openluchtrecreatie is toegestaan: tribunes, schuilplaatsen, loket voor kaartenverkoop, kantine, kleedruimte, bergplaatsen, etc.

De realisatie van de aangrenzende groenbuffer is een noodzakelijke voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor openluchtrecreatie.

#### **11.2 Inrichting van het gebied**

##### **11.2.1 Inrichtingsvoorschriften gebouwen**

De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt max. 600,00m<sup>2</sup>. Nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande.

De maximale hoogte van de tribune bedraagt 4,50m. De dakhelling is vrij voor zover de maximum bouwhoogte wordt gerespecteerd.

Voor de overige gebouwen bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 4,00m, deze hebben verplicht een plat dak.

Voor gebouwen moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving. De gebouwen binnen de zone dienen een uniformiteit na te streven inzake vormgeving en materiaalgebruik.

##### **11.2.2 Aanleg van het terrein**

De zone die niet voor de aanleg van paden, sport- en speelterreinen en de bijhorende accommodatie in aanmerking komt, dient als groenzone te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Wegen hebben een breedte van max. 5,00m en worden aangelegd in functie van de ontsluiting van de terreinen en als doorgang voor het trage verkeer.

Binnen de zone kan drainage worden aangelegd of vernieuwd in functie van de bespeelbaarheid van de sportterreinen.

Publiciteit mag enkel worden aangebracht op de staantribunes en op afsluitingen aan de randen van de speelvelden en enkel indien deze naar het sportterrein zijn gericht. De max. hoogte van de publiciteitsborden bedraagt 1.00m langs de speelvelden. Publiciteitsborden op de tribunes kunnen niet boven de hoogte van de constructies worden opgericht. Het opstellen van tijdelijke publiciteit voor specifieke activiteiten zoals toernooien is toegelaten. Publiciteit geplaatst in functie van het buitenaanzicht of langs ontsluitingswegen is niet toegelaten.

Voor de verlichting van de terreinen zijn verlichtingspalen toegestaan met een maximale hoogte van 18,00m. Bij de situering van de sportvelden en de plaatsing van de

verlichtingspalen dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder zowel naar het landschap toe als voor de omwonenden.

## **Artikel 12 Zone voor groenbuffer**

---



### **Artikel 12 Zone voor groenbuffer**

#### **12.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie.*

De gronden zijn bestemd als bouwvrije groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd met als doel de aangrenzende zone visueel af te schermen of landschappelijk te integreren.

#### **12.2 Inrichtingsvoorschriften**

De zone dient beplant te worden met streekeigen en standplaatsgebonden hoog- en laagstam bomen en struiken, al dan niet in combinatie met grazige stroken, zodat een transparant of open groenscherm bekomen wordt. De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 10,00m bedragen.

Het oprichten van constructies met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse leidingen.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen voor mechanisch verkeer uitgesloten. Verhardingen voor de doorgang van voetgangers en fietsers zijn toegestaan.

Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

De realisatie van de buffer is een noodzakelijke voorwaarde voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning zowel in de "zone voor bijgebouwen en tuinen " als in 'zone voor openlucht recreatie' van dit RUP.



## **Artikel 13 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen**



### **Artikel 13 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen**

#### **13.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen*

De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening als op het vlak van zorg, onderwijs en cultuur. Er zijn vijf deelzones, deze werden op het grafisch plan aangeduid met de overeenkomstige letter:

- A – huidige site voor gemeentelijke dienstverlening en sporthal;
- B – huidige site ‘Pastorie van Sint-Martinuskerk en bijhorende constructies’;
- C – huidig ziekenhuis;
- D – huidige site Sint-Martinuskerk en begraafplaats;
- E – huidige Schoolsite.

#### **13.2 Inrichtingsvoorschriften**

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone. Een zuinig ruimtegebruik geniet hierbij de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende onderdelen wordt voorop gesteld. Dit zuinig ruimtegebruik uit zich tevens door een maximale benutting en verdichting van de beschikbare oppervlakte.

##### **13.2.1 Deelzone A**

De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van sport, onderwijs, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten.

###### **13.2.1.1 Bebouwing**

###### ***Plaatsing***

De plaatsing is vrij te bepalen binnen de bestemmingszone.

Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60%

###### ***Afmetingen***

Binnen de zone worden maximaal drie bouwlagen toegestaan.

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 9,60m;

De nokhoogte bedraagt max. 14,00m.

### **Dakvorm**

De dakvorm is vrij te kiezen.

### **Materialen**

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels.

#### **13.2.1.2 Aanleg van het terrein**

De delen die niet bebouwd zijn, worden ingericht als toegangsruimte, ontmoetingsruimte of parking. Van het niet bebouwde deel mag maximaal 75% worden verhard. De niet verharde delen worden ingericht als kwalitatieve groene ruimtes in relatie tot de aanpalende groene omgeving.

Er dienen fietsenstallingen te worden voorzien, evenredig aan het aantal parkeerplaatsen.

Perceelsafsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en worden en bestaan uit streekeigen levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2,00m.

#### **13.2.2 Deelzone B**

Deze deelzone is bestemd voor het beschermde monument 'Pastorie van Sint-Martinuskerk en bijhorende constructies'. De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben dienstverlenende activiteiten op het vlak van algemene dienstverlening, onderwijs, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten.

De aanleg van een parking in de zone is toegestaan.

##### **13.2.2.1 Bebouwing**

Het behoud van de beschermde gebouwen wordt omwille van hun culturele, historische, esthetische of erfgoedwaarde vooropgesteld. De bouwfysische toestand van een gebouw kan niet aangegrepen worden om het gebouw te laten afbreken. Dit betekent dat bestaande al dan niet verkrotte waardevolle gebouwen blijven behouden, zo nodig worden hersteld of gerestaureerd.

Voor de beschermde gebouwen zijn slechts werken toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw en zijn onmiddellijke omgeving. Dit houdt naast het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingwerken ook verbouwingen en het oprichting van nieuwe constructies in aansluiting met de bestaande waardevolle gebouwen mogelijk is, voor zover ze minstens over dezelfde esthetische kwaliteit beschikken dan het waardevolle gebouw. Herbouwen van bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Hierbij gelden:

- dezelfde gevelopbouw- en geleding als het bestaande gebouw wordt gebruikt;
- duurzame gevel- en dakmaterialen worden gebruikt en deze esthetisch verantwoord zijn;
- het uitbreiden van een bestaande in hoofdzaak vergunde gebouw betreft, voor zover de uitbreiding niet meer dan 15% van het bestaande vergunde volume betreft.
- bestaande zichtlijnen van en naar het gebouw worden gevrijwaard van op het openbaar domein.
- De relatie met de aanwezige groen- en landschapselementen wordt bewaard of minstens gerespecteerd.

Overige gebouwen dienen het karakter van de site te respecteren en kennen een materiaalgebruik en architectuur die aansluiten bij de beschermde gebouwen. De gebouwen bestaan uit één bouwlaag uitgevoerd in rode baksteen en hebben een zadeldak.

De overige gebouwen hebben een totaal bebouwd oppervlak van maximaal 600,00 m<sup>2</sup> en dienen zodanig te worden geplaatst dat de visuele impact op het beschermde monument minimaal is of er een toegevoegde waarde voor betekenen.

### **13.2.2.2 Aanleg van het terrein**

De delen die niet bebouwd zijn, worden ingericht als toegangsruimte, parking of ontmoetingsruimte, maximaal 50% van de niet bebouwde zone mag worden verhard. De niet verharde delen worden ingericht als kwalitatieve groene ruimtes in relatie tot de aanpalende groene omgeving.

Maximum 25 parkeerplaatsen worden toegestaan, de parking wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in aansluiting met de zone voor wegenis en openbaar domein.

Er dienen fietsenstallingen te worden voorzien, evenredig aan het aantal parkeerplaatsen.

Bij de aanleg van een parking moet voor elke 5 parkeerplaatsen minstens één laag- of hoogstamboom voorzien worden binnen de perimeter van de parking, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingspatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van laag- en/of hoogstambomen nastreeft.

Constructies in het kader van de recreatieve ontsluiting van de groene omgeving van het plangebied zijn toegestaan. Deze dienen te worden gerealiseerd in natuurlijke of natuurlijk ogende materialen en dienen te worden geïntegreerd in de omgeving.

Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00m. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

## **13.2.3 Deelzone C**

De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening als op het vlak van zorgverstrekking.

De aanleg van een parking in de zone is toegestaan.

### **13.2.3.1 Bebouwing**

#### ***Plaatsing***

De plaatsing is vrij te bepalen binnen de bestemmingszone.

Het bestaande bebouwde oppervlakte mag met maximaal 50% uitbreiden wat resulteert in een maximale bebouwbare oppervlakte van 3.000m<sup>2</sup>.

#### ***Afmetingen***

Binnen de zone worden maximaal vier bovengrondse bouwlagen toegestaan;

De bouwhoogte bedraagt maximaal 14,00m.

### **Dakvorm**

De dakvorm is vrij.

Indien een plat dak wordt gerealiseerd, wordt dit afgewerkt met een groendak.

### **Materialen**

Materiaalkeuze is vrij.

#### **13.2.3.2 Aanleg van het terrein**

De delen die niet bebouwd zijn, worden ingericht als toegangsruimte, parking of ontmoetingsruimte en kunnen tot 80% worden verhard. De niet verharde delen worden ingericht als kwalitatieve groene ruimtes in relatie tot de aanpalende groene omgeving.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00m. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

#### **13.2.4 Deelzone D**

De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening als op het vlak van religie.

Nieuwe gebouwen in de zone zijn niet toegestaan. Bij de plaatsing van nieuwe constructies anders dan gebouwen in de zone, dient er rekening te worden gehouden met het bestaande beschermd monument 'Sint-Martinuskerk en begraafplaats'. De constructies dienen het monument zoveel mogelijk te vrijwaren of er een meerwaarde voor bieden.

##### **13.2.4.1 Bebouwing**

Het bestaande kerkgebouw dient in haar huidige toestand te worden bewaard.

##### **13.2.4.2 Aanleg van het terrein**

De zone dient te worden ingericht als ruimte voor eredienst en gemeentelijke begraafplaats met constructies van openbaar nut zoals kerkgebouw, grafzerken, ontmoetingsruimte en constructies noodzakelijk voor het uitoefenen van deze functie. Gesloten verhardingen in functie van toegangen of inrichting van de gemeentelijke begraafplaats zijn toegestaan.

Bediening- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, speelplaatsen en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein, overige delen worden ingericht als groene ruimte. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. De verharding gebeurt, waar de activiteiten dit toelaten, bij voorkeur met waterdoorlatende materialen. Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als muurconstructie of levende haag.

#### **13.2.5 Deelzone E**

De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen die kaderen binnen de taakstelling van de overheid. De bestemming kan betrekking hebben op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van

algemene dienstverlening, als op het vlak van onderwijs, cultuur, educatie en jeugdactiviteiten.

De zone ten zuiden van de Rozemarijnbeek kan enkel gebruikt worden voor het aanleggen van parkeervoorzieningen en het aanbrengen van een kiss & ride zone voor de school. Het oprichten van gebouwen is hier verboden.

### **13.2.5.1** *Bebouwing*

#### ***Plaatsing***

De plaatsing is vrij te bepalen binnen de bestemmingszone.

Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40% van de zone.

#### ***Afmetingen***

Binnen de zone worden maximaal drie bouwlagen toegestaan.

De bouwhoogte bedraagt max. 10m.

#### ***Dakvorm***

De dakvorm is vrij te kiezen voor zover de maximale bouwhoogte gerespecteerd wordt.

#### ***Materialen***

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels.

### **13.2.5.2** *Aanleg van het terrein*

De delen die niet bebouwd zijn, worden ingericht als toegangsruimte, ontmoetingsruimte, recreatieterrein en parking. Van het niet bebouwde deel mag maximaal 80% worden verhard. De niet verharde delen worden ingericht als kwalitatieve groene ruimtes in relatie tot de aanpalende groene omgeving.

Er dienen fietsenstallingen te worden voorzien, evenredig aan het aantal parkeerplaatsen.

Delen die niet verhard zijn, dienen te worden ingericht als representatieve groenruimte en aldus te worden gehandhaafd.

Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan uit streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad.

## **Artikel 14 Zone voor bouwvrij agrarisch gebied**



### **Artikel 14 Zone voor bouwvrij agrarisch gebied**

### **Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw*

De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor grondgebonden landbouw en de uitbouw van kleine landschapselementen met als doel:

- het behoud en de verdere ontwikkeling van het open landschap en zichten naar de aangrenzende bosgebieden;
- Een landschappelijke inpassing van houtkanten en bomenrijen, bij voorkeur verankerd aan de trage wegen;
- recreatief medegebruik met een laag dynamisch karakter als nevenbestemming is toegestaan.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing zijn toegelaten.

### **14.1 Inrichtingsvoorschriften**

#### **14.1.1 Constructies**

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer

Het oprichten van landbouwbedrijven en bijhorende constructies is verboden, gelet op het bouwvrije karakter. Nieuwe gebouwen en constructies in functie van landbouwbedrijfsvoering (bedrijfsgebouwen, loods, serres, etc...) zijn niet toegelaten.

Uitzondering hierop zijn schuilhokken voor dieren voor een aaneengesloten graasweide van min. 50 are. Voor deze schuilhokken geldt:

- een maximale oppervlakte van 30,00m<sup>2</sup>;
- een maximale bouwhoogte van 3,00m;
- het gebruik van hout is verplicht.

#### **14.1.2 Aanleg van het terrein**

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen te worden ingericht als bouwvrije agrarische ruimte.

De inrichting met natuurlijke elementen is enkel toegelaten met streekeigen en standplaats- gebonden beplanting, in functie van de ontwikkeling en het behoud van transparante schermen van al dan niet opgaande vegetatie, onder de vorm van kleine landschapselementen (houtkanten, solitaire of (lijnvormig) gegroepeerde hoogstambomen, ...).

Enkel verhardingen die noodzakelijk zijn in het kader van de bestemming kunnen toegelaten worden indien deze verenigbaar zijn met het landschappelijk karakter van deze zone.

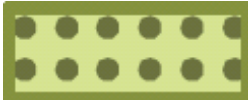
Bestaande kleine landschapselementen, in het bijzonder bestaande hoogstambomen en bestaande inheemse beplanting, dienen te worden behouden.

Voor de percelen in landbouwgebruik zijn draadafsluitingen enkel toegelaten voor het afsluiten en afbakenen van grasweiden indien deze bestaan uit metaaldraad bevestigd aan houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,20m boven het maaiveld.

Afsluitingen van private tuinen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan uit streekeigen en inheemse levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2,00m.

## Artikel 15 Zone voor park

---



### Artikel 15 Zone voor park

#### 15.1 Bestemmingsvoorschriften

*Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen*

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park, dit gebied heeft ook een sociale en recreatieve functie. Tevens is het gebied bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.

#### 15.2 Inrichtingsvoorschriften

Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het park niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- Reliëfwijzigingen, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.
- werken en handelingen die noodzakelijke zijn in het kader van het openstellen van het gebied;
- het herstellen, heraanleggen van bestaande nutsleidingen. Nieuwe nutsleidingen kunnen geplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Het oprichten van gebouwen is er verboden, met uitzondering van schuilhokken voor dieren voor een aaneengesloten graasweide van min. 25 are. Voor deze schuilhokken geldt:

- een maximale oppervlakte van 30,00m<sup>2</sup>;
- een maximale bouwhoogte van 3,00m;
- het gebruik van hout is verplicht.

Alle verhardingen zijn verplicht in waterdoorlatende materialen met een neutrale kleur en een maximumbreedte van 2,00m;

Constructies worden gerealiseerd in natuurlijke materialen en dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving.

Afsluitingen van private tuinen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan uit streekeigen en inheemse levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2,00m.



## **Artikel 16 Zone voor waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik**



Artikel 16 Zone voor waterloop, oeverontwikkeling en recreatief medegebruik

### **16.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen*

De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en is bestemd voor de instandhouding van de onbevaarbare waterloop en het bijhorende oevers. Daarnaast kan in de zone aan ecologisch beekherstel en verbetering van de structuurkwaliteit worden gedaan. Ook wordt ruimte voorzien voor onderhoudswerken aan de waterloop en het aanleggen van een collector voor afvalwater.

Tevens is het gebied bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en recreatief medegebruik.

### **16.2 Inrichtingsvoorschriften**

Voor zover de ruimtelijke draagkracht van de zone niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie al dan niet in combinatie met een rustpunt of zitplek;
- Reliëfwijzigingen, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.
- werken en handelingen die noodzakelijke zijn in het kader van het openstellen van het gebied;
- het herstellen, heraanleggen van bestaande nutsleidingen. Nieuwe nutsleidingen kunnen geplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Het plaatsen van gebouwen is niet toegestaan.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn niet toegestaan, behoudens voor de realisatie van publieke fiets- en voetgangersverbindingen en ontsluitingen voor mechanisch verkeer voor zover aangeduid op het grafische plan.

De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.

Natuurontwikkeling is mogelijk in deze zone. De oevers krijgen dan een natuurlijk karakter indien in overeenstemming met de functie van waterberging en waterafvoer.

Alle verhardingen zijn verplicht in waterdoorlatende materialen met een neutrale kleur en een maximumbreedte van 2,00m. Enkel omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid kan hiervan afgeweken worden.

Constructies worden gerealiseerd in natuurlijke of natuurlijk ogende materialen en dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving.

Afsluitingen zijn enkel toegestaan op de private tuinen. De afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan uit streekeigen en inheemse levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad.

## Artikel 17 Zone voor centrumplein



### Artikel 17 Zone voor centrumplein

#### 17.1 Bestemmingsvoorschriften

*Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur*

De ruimte is een centraal gelegen ontmoetingsruimte die toegang geeft tot het centrum en de aanpalende woon- en handelspanden en de kerk. Het betreft een pleinfunctie met mogelijkheden voor groen, zit-, spel- en ontmoetingsruimte.

Deze zone is bestemd voor de realisatie van een kwalitatief ingericht plein met als doel:

- Een kader te bieden voor het beschermde monument 'Sint-Martinuskerk' en gebouwen opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed grenzend aan het plein;
- Een ruimtelijke accentuering zodat doorgaand verkeer de plek als centrum van de kern ervaart;
- Een aantrekkelijke publieke ruimte en ontmoetingsruimte voor de inwoners, tevens geschikt voor het organiseren van activiteiten;
- De aanleg van terrassen voor de omliggende horecazaken;
- Het realiseren van parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en halteplaats voor het openbaar vervoer met bijhorende infrastructuur;
- Het plaatsen van publieke toiletten.

#### 17.2 Inrichtingsvoorschriften

De inrichting van het plein dient de centrumfunctie ervan te benadrukken door ruimtelijk accenten te leggen. Voor doorgaand verkeer dient het verblijfskarakter van het plein duidelijk naar voren te komen.

Het aanwezige beschermde monument in de aangrenzende zone voor gemeenschapsvoorzieningen – Sint-Martinuskerk – krijgt een representatieve omgeving, evenals de aanwezige gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Terrassen van horecazaken worden beperkt tot 150,00 m<sup>2</sup> per zaak.

De verharding van het plein dient te gebeuren met kwalitatieve materialen die de centrumfunctie en het aanwezige bouwkundig erfgoed ondersteunen. De verharding dient maximaal te worden uitgevoerd in elementverharding of andere kleinschalige materialen; monolithische verharding is slechts beperkt toegestaan. De parkeerplaatsen worden onderscheiden door het materiaalgebruik.

Het plaatsen van infrastructuur zoals zitbanken, muurtjes, vuilbakken, verlichting en kunstobjecten is toegestaan; de keuze van het meubilair dient te passen in een visie voor het gehele plein.

Voor het aanplanten van nieuwe straatbomen wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van min. 16/18.

## **Artikel 18 Zone voor landschapsparking**



### **Artikel 18 Zone voor landschapsparking**

#### **18.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen.*

De zone is bestemd voor de inrichting van parkeerplaatsen en hun bijhorende groenvoorzieningen in functie van landschappelijke integratie. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

Agrarisch gebruik van de zone is toegestaan.

#### **18.2 Inrichtingsvoorschriften**

Voor de parking Gellenberg wordt een gefaseerde ontwikkeling voorop gesteld.

Bij het berekenen van het maximaal aantal parkeerplaatsen dient de norm van minimum 30,00m<sup>2</sup> per bruto parkeerplaats te worden gehanteerd. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, de ontsluitingswegen kunnen in beton of asfalt uitgevoerd worden.

Voor elke 5 parkeerplaatsen moet minstens één laag- of hoogstamboom voorzien worden binnen deze zone, gelegen op de scheidingen tussen de parkeerstroken of tussen de parkeerplaatsen onderling. In zijn geheel is de beplanting over de ganse zone georganiseerd volgens een inplantingpatroon dat maximaal een gelijke en regelmatige spreiding van laag- en/of hoogstambomen nastreeft.

Het gedeelte van de zone dat niet wordt ingericht als parking, krijgt een inrichting als groenzone of kent een agrarisch gebruik als weiland of akker.

Voor het aanplanten van nieuwe straatbomen wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van min. 16/18.

De ontsluitingswegen van de landschapsparking worden ingericht voor bestemmingsverkeer, de inrichting van de ontsluitingswegen dient zodanig te zijn dat doorgaand gemotoriseerd verkeer verhinderd wordt. Dit kan middels het uitwerken van een wegversmalling, het plaatsen van obstructies, reliëfelementen, het aanplanten van groenelementen, etc. De onderbreking voor mechanisch verkeer dient op zo'n wijze te gebeuren dat de veiligheid van de weggebruikers gegarandeerd wordt en dat de passage voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) mogelijk blijft.

De ontsluiting van de parking tussen het gemeenschapscentrum en Broekstraat staat in functie van een beperkte ontsluiting en kan enkel in exceptionele of uitzonderlijke gevallen gebruikt worden door hulpdiensten of als noodontsluiting.

## **Artikel 19 Zone voor wegenis en openbaar domein**

### Artikel 19 Zone voor wegenis en openbaar domein

#### **19.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur*

De zone voor wegen, straten en voetwegen vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer.

De inrichting en het beheer van het openbaar domein kan tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader.

#### **19.2 Inrichtingsvoorschriften**

Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d.

Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden.

Om de verblijfsfunctie op bepaalde plekken te accentueren, verschilt de verharding en het materiaal gebruik in kleur of type van de verharding geschikt voor gemotoriseerd verkeer. De aanleg van beplanting is tevens mogelijk.

De keuze voor het verharden van rijweg, fietspaden en parkeerstroken is vrij; voetpaden worden aangelegd in betontegels, betonstraatstenen of andere kleinschalige materialen.

Voor het aanplanten van nieuwe straatbomen wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van min. 16/18.

#### **19.3 Kernpoort (indicatieve aanduiding)**



De plaats die op het grafisch plan is aangeduid met het betrokken symbool wordt ingericht als poort. De aanduiding op het plan is een indicatieve aanduiding, doch de realisatie ervan is verplicht. De inrichting van de poort dient op het openbare domein te worden gerealiseerd.

Bij de realisatie van de kernpoort dient de verandering van omgeving – binnen de kern vs. buiten de kern – ruimtelijk leesbaar te zijn. Dit kan ondermeer door middel van volgende mogelijkheden:

- Een vernauwing van de rijstroken;
- Gebruik van materialen die opvallen door hun kleur en/of vormgeving en een contrast vormen met het openbaar domein in de omgeving;
- Beplanting;

- Het gebruik van opvallende constructies zoals kunstobjecten, signalisatieborden, verlichting, infoborden van de gemeente, etc.

## **Artikel 20 Bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)**



### **Artikel 20 Bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)**

#### **20.1 Bestemmingsvoorschriften**

De zone vervult een functie met betrekking tot de noodzakelijke ruiming van de waterloop.

Alle constructies, behoudens deze in functie van het beheer van de waterloop, zijn hier verboden.

In aansluiting met de zone voor waterloop kan tevens een retentiezone worden uitgewerkt voor de tijdelijke buffering van overtollig oppervlaktewater. De werken en constructies die hiervoor noodzakelijk zijn, kunnen worden gerealiseerd.

#### **20.2 Inrichtingsvoorschriften**

De inrichting is in overeenstemming met de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingsproducten. Hiertoe dient langs beide zijden van de waterloop een strook met een breedte van 5m (landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop) vrijgehouden.

Het betreft een bouwvrije zone waarin geen gebouwen, vaste afsluitingen, parkings noch private wegen kunnen worden gerealiseerd. Bestaande constructies kunnen evenwel worden behouden.

De gereserveerde stroken zijn tevens van toepassing op de overwelfde waterloopvlakken die tevens moeten worden onderhouden en geruimd.

## **Artikel 21 Ontsluiting mechanisch verkeer (indicatieve aanduiding)**



Artikel 21 Ontsluiting mechanisch verkeer (indicatieve aanduiding)

### **21.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur*

Deze zone vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer ter ontsluiting van de aangrenzende zones.

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd voor wegen met een erfdienstbaarheid of opname in het openbare domein in functie van de ontsluiting voor mechanisch verkeer en de daarbij horende ruimtes.

### **21.2 Inrichtingsvoorschriften**

De ontsluitingswegen worden verhard met een maximale breedte van 5m.

De keuze van verharding is vrij.

Binnen deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);



## ***Artikel 22 Trage wegen (indicatieve aanduiding)***

● ● ● ● ● Artikel 22 Trage wegen (indicatieve aanduiding)

### **22.1 Bestemmingsvoorschriften**

*Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur*

Deze zone vervult een verkeersfunctie voor niet-gemotoriseerd verkeer en ter ontsluiting van de aanpalende percelen voor aangelanden en dienstverkeer. Een verkeersfunctie als doorgaande wegverbinding is enkel toegestaan voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd voor wegen met een erfdienstbaarheid of opname in het openbare domein in functie van de ontsluiting voor voetgangers- en fietsverkeer en de daarbij horende ruimtes.

### **22.2 Inrichtingsvoorschriften**

De effectieve realisatie op het terrein kan verschoven worden t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan, indien dit ruimtelijk verantwoord is.

De zone heeft een breedte van 5,00m in functie van de realisatie van het lokaal recreatief en/of functioneel langzaam netwerk en kan over een breedte van max. 3,00m verhard worden.

De verhardingen dienen aangelegd te worden in duurzame materialen. Ze worden aangelegd in functie van het comfort voor voetgangers en fietsers. Indien mogelijk wordt een waterdoorlatende verharding gebruikt.

Alle constructies in deze zone zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur nutsvoorzieningen en straatmeubilair.