

# Gemeente Haacht RUP Centrum Haacht

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Haacht  
Wespelaarsesteenweg 85  
3150 Haacht

Sweco Belgium nv  
Brussel, september 2018

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 29 januari 2018  
Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 12 februari 2018 tot en met 12 april 2018

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 24 september 2018

Op bevel

De Secretaris  
Luc Van Rillaer

De Voorzitter  
Karin Jiroflée

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

## Verantwoording

**Titel** : RUP Centrum Haacht

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 16760002

**Referentienummer** : 16760002\_04\_vs

**Revisie** :

**Datum** : September 2018

**Auteur(s)** : Patrick Roothaer  
**E-mail adres** : patrick.roothaer@swecobelgium.be

**Gecontroleerd door** : Patrick Roothaer  
**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** :  
**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Sweco Belgium nv  
Arenbergstraat 13, bus 1  
B-1000 Brussel  
T +32 2 383 06 40  
F +32 2 513 44 52  
info@swecobelgium.be

# Inhoudsopgave

0	Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	6
1	Artikel 1: Kerngebied .....	9
2	Artikel 2: Centrumzone .....	15
3	Artikel 3: Woonzone binnenkant Lombaarden.....	19
4	Artikel 4.....	23
5	Artikel 5: Markt.....	24
6	Artikel 6: Parkgebied.....	27
7	Artikel 7: Gemengd open ruimte gebied.....	30
8	Artikel 8: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut – Don-Bosco ....	33
9	Artikel 9: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut – Binnenkant Lombaarden	37
10	Artikel 10: Projectzones.....	39
11	Artikel 11: Stationsstraat deelzone 1 .....	60
12	Artikel 12: Stationsstraat deelzone 2 .....	63
13	Artikel 13: Waterloop (symbolische aanduiding in overdruk) .....	66
14	Artikel 14: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk)	67



## 0 Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De term 'hoofdzakelijk vergunde constructie' omvat ook de geacht vergunde constructies. Voor bedrijven betekent dit dat de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies vergund of geacht vergund zijn. Voor andere constructies (o.a. woningen) betekent het dat ten minste 90% van het bruto-bouwwolume van het hoofdgebouw vergund of geacht vergund is.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

###### INFRASTRUCTUUR VOOR OPENBAAR NUT

Infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden bij de vergunningsaanvraag.

Infrastructuur voor openbaar nut kan echter geen betrekking hebben op functies en activiteiten die expliciet uitgesloten zijn door de specifieke verordenende bepalingen vanaf Artikel 1.

###### BEPALINGEN BETREFFENDE HOOFDZAKELIJK VERGUNDE CONSTRUCTIES DIE NIET AAN DE VERORDENENDE BEPALINGEN VOLDOEN

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde functies, constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- Instandhoudingswerken, ook structurele;

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit voorschrift maakt het mogelijk om bestaande constructies die niet aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoen, te verbouwen binnen het bestaande volume. Voorwaarde is dat het om vergunde of geacht vergunde gebouwen of constructies gaat.

In het plangebied van het RUP zijn (onder andere) zonevreemde woningen aanwezig. Het RUP bevat geen specifieke aanvullende bepalingen voor zonevreemde constructies. Hiervoor gelden de basisrechten volgens de vigerende wetgeving.

Voor schouwen en verluchtingselementen mag worden afgeweken van het maximaal gabariet zoals gedefinieerd in de specifieke voorschriften. Alle andere technische constructies en elementen moeten zich binnen het maximaal gabariet bevinden. Dit geldt onder andere voor liftkokers en voorzie-

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

- Verbouwingen binnen het bestaande volume.

Voor zonevreemde constructies gelden de bepalingen volgens de vigerende wetgeving.

##### ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn ondergrondse constructies toegelaten.

##### UITERLIJKE AFWERKING VAN GEBOUWEN

Alle materialen zijn toegelaten voor zover zij het algemeen karakter en het uitzicht van de omgeving niet schaden.

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie, moeten als volwaardige gevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.

##### ELEMENTEN BUITEN HET MAXIMAAL GABARIET

Voor schouwen en verluchtingselementen mag worden afgeweken van het maximaal gabariet zoals gedefinieerd in de specifieke voorschriften.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

ningen voor het opwekken van energie.

**BEPALINGEN BETREFFENDE HET OVERWELVEN VAN GRACHTEN EN WATERLOPEN**

Het overwelven of inbuizen van grachten, baangrachten, niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen en onbevaarbare waterlopen van tweede en derde categorie wordt geregeld door de provinciale stedenbouwkundige verordening van 19 december 2012. Deze verordening is van toepassing op het ganse grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant.

Betreffende het inbuizen van baangrachten is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 24 september 2001 van kracht.

**WATERHUISHOUDING**

De opvang en buffering van hemelwater wordt geregeld via de gewestelijke en provinciale verordeningen.

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**BUITENRUIMTES BIJ NIET-GRONDGEBONDEN WONINGEN**

Elke niet-grondgebonden woonentiteit moet over minstens 10 m<sup>2</sup> terras of balkon beschikken, met een minimale diepte van 2,00 meter.



# 1 Artikel 1: Kerngebied

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

Lokale bedrijven zijn toegelaten indien de bedrijfsactiviteit gekoppeld is aan een winkel of een horecazaak.

Bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woonfuncties op het gelijkvloers kunnen behouden blijven. Deze woongedeeltes kunnen ook verbouwd worden. Er kunnen echter geen nieuwe woongelegenheden op het ge-

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 1.1: Gebiedscategorie

Wonen

##### Artikel 1.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn enkel toegelaten indien ze gekoppeld zijn aan een handels of horecafunctie en de handel of horeca samen met de bedrijvigheid een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel vormt. Bovendien is de bedrijvigheid lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen.

Woonfuncties zijn niet toegelaten op het gelijkvloers.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

lijkvloers vergund worden, noch door functiewijzigingen, noch bij nieuwbouw of herbouw.

Het is toegelaten gebouwen volledig te bestemmen voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut.

Gesloten bebouwing is bebouwing waarbij de zijgevels op de perceelsgrens gelegen zijn en bedoeld zijn om tegen te bouwen.

Bij een inplanting op de rooilijn langs de straatkant liggen de gevels van aangrenzende gebouwen op dezelfde (rooi)lijn. Hierbij geldt de '70 %-regel'. Een voorgevel voldoet aan deze regel indien beide onderstaande voorwaarden vervuld zijn:

- 70% van de totale geveloppervlakte onder kroonlijst of dakrand voldoet aan de inplantingvoorschriften;
- 70% van de totale lengte van de gevel op het gelijkvloers voldoet aan de inplantingsvoorschriften.

Langs een gedeelte van de Keerbergsesteenweg is aan westelijke zijde een voorbouwlijn aangeduid op het grafisch plan. In dit geval moet de voorgevel op deze lijn worden gebouwd. Ook hierbij geldt de 70%-regel volgens de algemene bepalingen.

De B/T-index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte (B) en de totale grondoppervlakte (T).

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

Vanaf de derde bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw volledig bestemd wordt voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

**Artikel 1.3: Inplanting**

Bebouwing wordt opgericht in gesloten bouworde, ingeplant op de rooilijn aan de straatkant. Half-open bebouwing is toegelaten in functie van een kwalitatieve afwerking ten opzichte van een verbinding voor langzaam verkeer zoals aangeduid op het grafisch plan.

Ter hoogte van een perceelsgrens waar de rooilijn verspringt, mag worden afgeweken van de verplichting om op de rooilijn te bouwen maar alleen in functie van het aansluiten op een bestaande aangrenzende voorgevel.

Indien op het grafisch plan een voorbouwlijn is aangeduid dan wordt de bebouwing ingeplant op deze bouwlijn.

**Artikel 1.4: Afmetingen en gabariet**

Er geldt geen beperking op de bouwdiepte op het gelijkvloers, de B/T bedraagt maximaal 1. Er moet evenwel rekening gehouden worden met de op het grafisch plan aangeduide bouwvrije stroken. De uitbouwen ach-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Meer bouw mogelijkheden op het gelijkvloers maken de zone aantrekkelijk voor winkels. Op het gelijkvloers is de bouwdiepte niet beperkt. Dit betekent dat tot op de achterste zonegrens mag gebouwd worden. Vanaf de eerste verdieping is de bouwdiepte beperkt tot maximaal 15 m. De achtergevel moet echter steeds minstens 3 m van de achterste perceelgrens verwijderd blijven. Op ondiepe percelen zal de maximaal toegelaten bouwdiepte van 15 m dus niet steeds toegepast kunnen worden. De uitbouwen achteraan zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en worden beperkt in hoogte tot 4,20 meter.

In het dakkapvolume mag een volwaardige woonlaag gerealiseerd worden. Bij gebouwen met platte daken kan een teruggetrokken vierde bouwlaag gerealiseerd worden binnen het maximaal gabariet voor het hoofdgebouw zoals gedefinieerd in Artikel 1.4. Het principe wordt geïllustreerd in onderstaande figuur.

Als streefdoel geldt het realiseren van gebouwen met 4 bouwlagen waarvan 2 of 3 woonlagen. Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3+1 onder plat dak of 3 met dakvolume. Dit zorgt dat er voldoende hoog gebouwd wordt waardoor er effectief een verdichting wordt gerealiseerd.

Er wordt tevens een minimum vastgelegd. Enerzijds om op termijn voldoende verdichting te bekomen, anderzijds op te grote schaalbreuken of bruske overgangen in het straatbeeld te vermijden. De vereiste minima liggen 3 meter lager dan de toegelaten maxima, wat overeenkomt met één bouwlaag minder.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

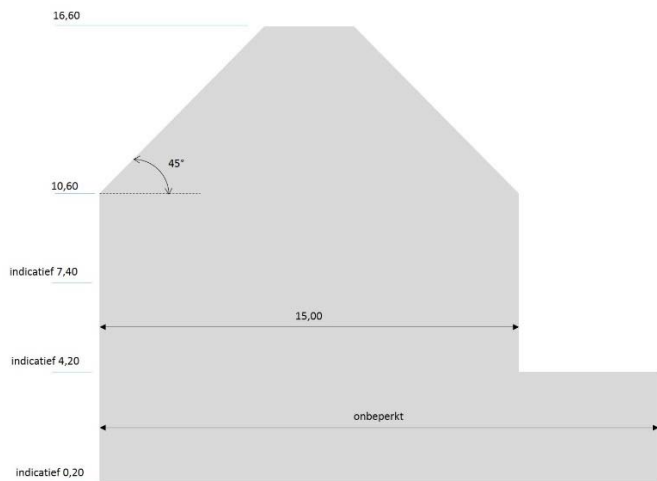
teraan worden beperkt in hoogte tot 4,20 meter.

Het maximaal gabariet voor het hoofdgebouw wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte vanaf de 2<sup>de</sup> bouwlaag: maximaal 15,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen. Deze bouwdiepte is inclusief terrassen en balkons.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 10,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet-gemeenschappelijke muren.
- Maximale bouwhoogte: 16,60 meter.

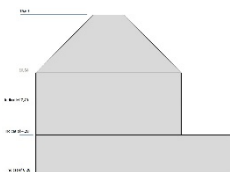
De vermelde hoogtes mogen met maximaal 3,00 meter verminderd worden. Dit leidt tot een verplicht te realiseren minimaal gabariet.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**



Binnen het maximale gabariet zijn volgende basisconfiguratie mogelijk.

Invulling met zadeldak onder 45° en afgeplat dakvolume:



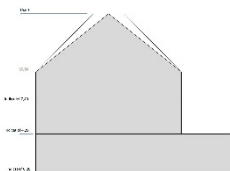
Invulling met zadeldak, dakhelling kleiner dan 45°:

**VERORDENEND**

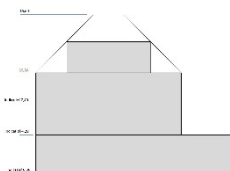
**Stedenbouwkundige voorschriften**



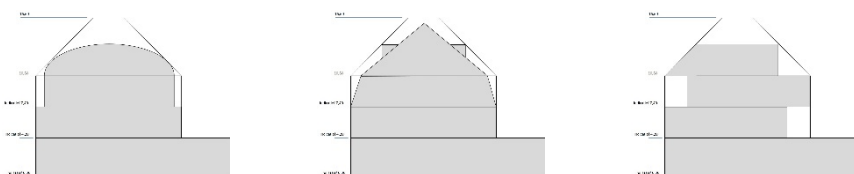
**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**



Invulling met plat dak, teruggetrokken bovenste bouwlaag:



Andere configuraties zijn mogelijk zolang ze binnen het maximaal gabariet blijven.



In het kerngebied wordt gestreefd naar een continue etalagefunctie op het

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 1.5: Toegangen voor auto's**

Het is verboden om toegangen voor auto's te maken indien de straatge-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

gelijkvloers. Daarom worden toegangen voor auto's beperkt. Bestaande toegangen kunnen behouden blijven voor zover het om vergunde of geacht vergunde elementen gaat.

In het kerngebied wordt gestreefd naar een continue etalagefunctie op het gelijkvloers. Daarom moet de straatgevel op het gelijkvloers een transparant karakter hebben.

Bestaande woonfuncties op het gelijkvloers kunnen behouden blijven. Verbouwingen met behoud van de gelijkvloerse woongelegenheid is toegelaten. Hierbij is dit artikel niet van toepassing.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

velbreedte minder dan 7,00 meter bedraagt.

In andere gevallen zijn toegangen voor auto's toegelaten maar beperkt tot 1 inrit / toegang per individueel gebouw.

Een inrit of toegang voor auto's is maximaal 3,50 meter breed.

### Artikel 1.6: Toegang tot de woningen

In nieuwbouw waar naast één of meerdere andere functies ook een woonfunctie wordt voorzien, moet deze bereikbaar zijn zonder een andere functie te moeten betreden.

### Artikel 1.7: Terrassen

Elke woonentiteit moet over minstens 10 m<sup>2</sup> terras beschikken, met een minimale diepte van 2,00 meter.

### Artikel 1.8: Afwerking van de gevel

Aan de straatkant dient de gevel op het gelijkvloers voor minstens 50% van de oppervlakte een transparant karakter te hebben.

Deze bepaling is niet van toepassing indien het gelijkvloers een woonfunctie bevat.

## 2 Artikel 2: Centrumzone

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

De bruto vloeroppervlakte is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.

Het is toegelaten gebouwen volledig te bestemmen voor gemeenschapsvoor-

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 2.1: Gebiedscategorie

Wonen

##### Artikel 2.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn enkel toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

De bruto vloeroppervlakte kleinhandel is beperkt tot 400 m<sup>2</sup>.

Vanaf de tweede bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

zieningen of openbaar nut.

Gesloten bebouwing is bebouwing waarbij de zijgevels op de perceelsgrens gelegen zijn en bedoeld zijn om tegen te bouwen.

Bij een inplanting op de rooilijn langs de straatkant liggen de gevels van aangrenzende gebouwen op dezelfde (rooi)lijn. Hierbij geldt de '70 %-regel'. Een voorgevel voldoet aan deze regel indien beide onderstaande voorwaarden vervuld zijn:

- 70% van de totale geveleppervlakte onder kroonlijst of dakrand voldoet aan de inplantingsvoorschriften;
- 70% van de totale lengte van de gevel op het gelijkvloers voldoet aan de inplantingsvoorschriften.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot maximaal 17 m. De achtergevel moet echter steeds minstens 3 m van de achterste perceelsgrens verwijderd blijven. Op ondiepe percelen zal de maximaal toegelaten bouwdiepte van 17 m dus niet steeds toegepast kunnen worden. De uitbouwen achteraan zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en worden beperkt in hoogte tot maximaal 4,20 meter. De bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot maximaal 15 m. De achtergevel moet echter steeds minstens 3 m van de achterste perceelsgrens verwijderd blijven.

In het dakkapvolume mag een volwaardige woonlaag gerealiseerd worden. Bij gebouwen met platte daken kan een teruggetrokken vierde bouwlaag gerealiseerd worden binnen het maximaal gabariet voor het hoofdgebouw zoals

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

gebouw volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

#### Artikel 2.3: Inplanting

Bebouwing wordt opgericht in gesloten bouwwoorde, ingeplant op de rooilijn aan de straatkant. Half-open bebouwing is toegelaten in functie van een kwalitatieve afwerking ten opzichte van een verbinding voor langzaam verkeer zoals aangeduid op het grafisch plan.

Ter hoogte van een perceelsgrens waar de rooilijn verspringt, mag worden afgeweken van de verplichting om op de rooilijn te bouwen maar alleen in functie van het aansluiten op een bestaande aangrenzende voorgevel.

Het is in deze zone niet toegestaan bijkomende individuele bebouwing te voorzien met toegang langs Molenveld.

#### Artikel 2.4: Afmetingen en gabariet

Het maximaal gabariet voor het hoofdgebouw wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen.
- Bouwdiepte verdiepingen: maximaal 15,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen. Deze bouwdiepte is inclusief terrassen en balkons.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 9,80 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet-gemeenschappelijke muren.

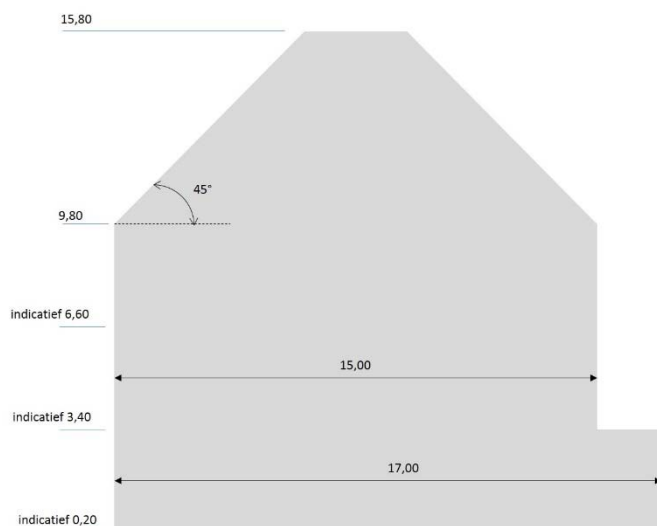


### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

gedefinieerd in Artikel 2.4. Het principe wordt geïllustreerd in onderstaande figuur.

Als streefdoel geldt het realiseren van gebouwen met 4 bouwlagen waarvan 3 of 4 woonlagen. Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3+1 onder plat dak of 3 met dakvolume.-Dit zorgt dat er voldoende hoog gebouwd wordt waardoor er effectief een verdichting wordt gerealiseerd.

Er wordt tevens een minimum vastgelegd. Enerzijds om op termijn voldoende verdichting te bekomen, anderzijds op te grote schaalbreuken of bruuske overgangen in het straatbeeld te vermijden. De vereiste minima liggen 3 meter lager dan de toegelaten maxima, wat overeenkomt met één bouwlaag minder.



### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Maximale bouwhoogte: 15,80 meter.

De vermelde hoogtes mogen met maximaal 3,00 meter verminderd worden. Dit leidt tot een verplicht te realiseren minimaal gabariet.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Binnen het maximaal gabariet zijn verschillende configuraties mogelijk. Dit wordt geïllustreerd in de toelichting bij Artikel 1.4.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften****Artikel 2.5: Toegangen voor auto's**

Toegangen voor auto's zijn toegelaten maar beperkt tot 1 inrit / toegang per individueel gebouw.

Een inrit of toegang voor auto's is maximaal 3,50 meter breed.

**Artikel 2.6: Minimale woningdichtheid**

Er geldt een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare voor:

- Verkavelingen en verkavelingswijzigingen waarbij het aantal individuele kavels toeneemt.
- Nieuwbouwprojecten (al dan niet na sloop) van meergezinswoningen of groepswoningbouw.

### 3 Artikel 3: Woonzone binnenkant Lombaarden

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

Een eengezinswoning is een gebouw met hoofdfunctie wonen en waarin slechts één wooneenheid aanwezig is. Een tweewoonst is een gebouw met hoofdfunctie wonen en waarin twee wooneenheden aanwezig zijn.

Het is toegelaten gebouwen volledig te bestemmen voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>Artikel 3.1: Gebiedscategorie</b>	
Wonen	
<b>Artikel 3.2: Bestemming</b>	
	Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen.
	De woonfunctie is toegelaten onder de vorm van eengezinswoningen of tweewoonsten.
	Vanaf de tweede bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw volledig bestemd wordt voor openbare of private nuts- en ge-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Bij gekoppelde bebouwing worden meerdere individuele gebouwen aan elkaar gebouwd, evenwel zonder dat er sprake is van gesloten bebouwing over de ganse lengte van de straatgevel.

Bij een inplanting op de grens van de reservatiestrook liggen de voorgevels van aangrenzende gebouwen op dezelfde (voorbouw)lijn. Hierbij geldt de '70 %-regel'. Een voorgevel voldoet aan deze regel indien beide onderstaande voorwaarden vervuld zijn:

- 70% van de totale geveloppervlakte onder kroonlijst of dakrand voldoet aan de inplantingsvoorschriften;
- 70% van de totale lengte van de gevel op het gelijkvloers voldoet aan de inplantingsvoorschriften.

Omdat de bouwdiepte in de zone beperkt is en vanwege de lagere ligging van de zone ten opzichte van de Werchtersesteenweg, wordt hogere bebouwing toegelaten. Het gabariet voorziet in 4 bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag slechts 60% van de oppervlakte van de onderliggende laag mag innemen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

meenschapsvoorzieningen.

#### Artikel 3.3: Inplanting

Bebouwing wordt opgericht onder de vorm van half-open of gekoppelde bebouwing.

Gebouwen worden ingeplant op de grens van de reservatiestrook voor ontsluiting (buiten de reservatiestrook).

#### Artikel 3.4: Afmetingen en gabariet

Gebouwen hebben een plat dak.

Het maximaal gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte: maximaal 15,00 m.
- Maximale bouwhoogte: 13,00 meter ten opzichte van de gemiddelde nulpas aan de kant van de voorgevel.

Alle gebouwen binnen één geheel in half-open en gekoppelde bebouwing vormen een harmonieus en samenhangend geheel wat betreft bouwhoog-

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Deze strook reserveert ruimte voor een nieuwe ontsluitingsweg voor de woonzone ‘Binnenkant Lombaarden’.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
	<p>te en bouwdiepte.</p> <p>Er kunnen uitzonderingen worden toegestaan op de maximale bouwhoogte om te voldoen aan bovenstaande bepaling.</p>
<b>Artikel 3.5: Bouwlagen</b>	<p>Gebouwen hebben 3 of 4 bovengrondse bouwlagen. Een vierde bouwlaag mag ten hoogste 60% van de onderliggende bouwlaag beslaan. In geval van een gezamenlijke vergunningsaanvraag voor meerdere individuele gebouwen in half-open of gekoppelde bebouwing, mag deze regel worden toegepast voor de totaliteit van de aangevraagde werken.</p>
<b>Artikel 3.6: Ontsluiting</b>	<p>De ontsluiting van de zone voor autoverkeer gebeurt uitsluitend langs een lokale openbare weg in de op het grafisch plan aangeduide reservatiestrook voor ontsluiting. Deze weg sluit aan op de Lombaardenlaan.</p>
<b>Artikel 3.7 Reservatiestrook voor wegenis (overdruk)</b>	<p>In de overdrukzone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van een lokale ontsluitingsweg inclusief aanhorigheden. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassingen van de lokale weg niet in het gedrang worden gebracht.</p> <p>In de overdrukzone geldt een voorkooprecht voor de gemeente Haacht. Het voorkooprecht geldt voor een periode van 15 jaar.</p>



## 4 Artikel 4

...

## 5 Artikel 5: Markt

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

<b>VERORDENEND</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Artikel 5.1: Gebiedscategorie</b>
Wonen
<b>Artikel 5.2: Bestemming</b>
Het gebied is bestemd voor, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.
<b>Artikel 5.3: Inrichting</b>
De zone wordt ingericht als publieke ruimte met een openbaar karakter. Ze heeft een gemengd bebouwd, groen en verhard karakter waarbij de onbebouwde ruimte overheerst.
De bestaande bebouwing kan behouden blijven. Alle werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van het instandhouden, verbouwen of herbouwen van bestaande gebouwen zijn toegelaten.
Daarnaast zijn al dan niet overdekte constructies, horende bij het openbaar domein en bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

nut, socioculturele activiteiten, toeristische voorzieningen, recreatieve activiteiten of horeca, toegelaten. Deze constructies kunnen zowel vast als verplaatsbaar en zowel tijdelijk als permanent zijn.

Tevens zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten ten behoeve van het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen inclusief aanhorigheden.



## 6 Artikel 6: Parkgebied

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Artikel 6.1: Gebiedscategorie**

Overig groen

##### **Artikel 6.2: Algemene bepalingen**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven of hersteld worden. In het bijzonder moeten de aanwezige belangrijke natuurwaarden en beeldbepalende groenelementen maximaal behouden blijven of hersteld worden.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 6.3: Gebouwen en constructies

Al dan niet overdekte kleinschalige constructies, horende bij het openbaar domein en bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut, socioculturele activiteiten, toeristische voorzieningen of recreatieve activiteiten zijn toegelaten. Deze constructies kunnen zowel vast als verplaatsbaar en zowel tijdelijk als permanent zijn.

Kleinschalige infrastructuur voor 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, is toegelaten.

Voor het overige is de zone bouwvrij.

##### Artikel 6.4: Specifieke bepalingen betreffende waterhuishouding

Parkgebied is tevens bestemd voor werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering. Constructies ten behoeve van waterhuishouding, waterbeheer(sing) of waterzuivering zijn kleinschalig en worden landschappelijk ingepast.

##### Artikel 6.5: Te behouden vijver (overdruk)

In de overdrukzone dienen de aanwezige vijvers behouden te blijven. Ten behoeve van de recreatieve activiteiten, stabiliteit en veiligheid kunnen de oevers versterkt worden.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 6.6: Voorkooprecht**

Binnen deze bestemmingszone geldt een voorkooprecht voor de gemeente Haacht. Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.

## 7 Artikel 7: Gemengd open ruimte gebied

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een gemengd open ruimte gebied behoort tot de niet-kwetsbare gebieden.

Zowel professionele als niet-professionele landbouwactiviteiten zijn toegelaten. Onder deze laatste categorie vallen onder andere ook volkstuinen. Het gebied kan ook aangewend worden voor alle types van stadslandbouw.

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Artikel 7.1: Gebiedscategorie**

Overig groen

##### **Art 7.2: Bestemming**

Binnen dit gebied zijn natuur, bos, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Onder de functie 'landbouw' zijn zowel professionele als niet-professionele landbouwactiviteiten toegelaten.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Tot kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorzieningen, ...

Niet gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen. Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

In tegenstelling tot in recreatiegebied of woongebied zijn in gemengde open ruimte gebieden geen hoogdynamische recreatieve activiteiten vergunbaar, zelf al zouden ze in overeenstemming zijn met het bouwvrije karakter van het gebied.

Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zijn onder andere bergingen en afsluitingen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Art 7.3: Inrichting

Het gebied is bouwvrij. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het gebruik en het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang.

In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied zijn tevens de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, met uitzondering van gebouwen;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst 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 aanbrengen van kleinschalige infrastructuur onder de vorm van afsluitingen en schuilhokken, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of voor verblijfsrecreatie is uitgesloten.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 7.4: Voorkooprecht**

Binnen deze bestemmingszone geldt een voorkooprecht voor de gemeente Haacht. Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.



## 8 Artikel 8: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut – Don-Bosco

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Artikel 8.1: Gebiedscategorie**

Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen

##### **Artikel 8.2: Bestemming**

Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Volgende types van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen zijn enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie bij een andere hoofdactiviteit:

- Functies en activiteiten van industriële of ambachtelijke aard;
- Autonome opslag;
- Kantoren en administratieve diensten.

Functies en activiteiten mogen voor hun omgeving geen overlast veroorzaken op het gebied van gevaar, geur, lawaai, trillingen, stof, waterlucht- bodemvervuiling, lozing van chemische stoffen, of moeten de nodi-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De coëfficiënten streven naar een verdeling tussen 25% bebouwde oppervlakte, 20% verharde oppervlakte, 40% functioneel groen (o.a. sportvelden) en 15% landschappelijk groen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

ge brongerichte maatregelen treffen om deze overlast tegen te gaan.

#### Artikel 8.3: Inrichting

De werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, rekening houdend met volgende bepalingen:

- Maximaal 25% van de zone mag worden ingenomen door bebouwing;
- Maximaal 45% van de zone mag worden ingenomen door bebouwing en verharding.
- Minimaal 15% van de zone moet worden ingericht als visueel en landschappelijk groen bestaande uit een menging van hoogstammige bomen, hoge en lage struiken en heesters.

In het bijzonder geldt dat bestaande clusters van hoogstammig groen, bestaande lineaire groenstructuren en waardevolle en/of beeldbepalende solitaire hoogstammige bomen maximaal bewaard of hersteld moeten worden.

Zijn eveneens toegelaten:

- Werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.
- Werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering. Constructies ten behoeve van waterhuishouding, waterbeheer(sing) of waterzuivering zijn kleinschalig en worden landschappelijk ingepast.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Artikel 8.4: Bebouwing**

Gebouwen hebben maximaal 4 bouwlagen;

De maximale bouwhoogte bedraagt 16,60 meter.

##### **Artikel 8.5: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer**

Voor gemotoriseerd verkeer wordt de zone ontsloten via de Stationsstraat en Molenveld.

Het inrichten van ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer via andere straten is enkel toegelaten in functie van het voorzien van brand- en evacuatiewegen.

##### **Artikel 8.6: Inrichtingsstudie**

Bij vergunningsaanvragen in deze zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de bestaande of mogelijke bebouwing in de directe omgeving van de projectzone.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meege-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

stuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Een inrichtingsstudie is niet vereist indien een vergunningsaanvraag enkel betrekking heeft op een verbouwing zonder uitbreiding van het bouwvolume.

## 9 Artikel 9: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut – Binnenkant Lombaarden

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

In de eerste plaats is het gebied bestemd voor de bestaande randparking aan het centrum van Haacht. Een groot deel van de zone is al ingericht als publieke parking. Het nog niet ontwikkelde gedeelte dient als compensatie voor het gedeelte van de huidige parking in de projectzone 10.2. De bedoeling is dat het netto aantal publieke parkeerplaatsen op termijn behouden kan blijven, ook bij ontwikkeling van de projectzone 10.2. Vanwege het vooropgesteld gebruik en de ligging binnen de rondweg maar aan de rand van de open ruimte worden in de zone geen gebouwen toegelaten.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>Artikel 9.1: Gebiedscategorie</b>	Gemeenschapsvoorzieningen - nutsvoorzieningen
<b>Artikel 9.2: Bestemming</b>	Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
<b>Artikel 9.3: Inrichting</b>	Het gebied is bouwvrij. In uitzondering op het bouwvrije karakter zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Dienstgebouwen en technische gebouwen van beperkte omvang, nuttig of noodzakelijk voor het beheer of de exploitatie van de functies in het gebied;</li><li>• Constructies, andere dan gebouwen, nuttig of noodzakelijk voor het</li></ul>

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Naast publieke parking zijn ook andere gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen toegelaten. Het bouwvrij karakter blijft echter behouden. Enkel kleine dienstgebouwen of technische gebouwen kunnen als aanhorigheid toegelaten worden.

Een deel van de zone krijgt een groen karakter. Concreet geldt een groenpercentage van minstens 5%. De manier om tot het vereiste groenpercentage te komen, wordt niet gedefinieerd. Dit behoudt de mogelijkheden voor diverse uitwerkingen van de groeninrichting van de zone.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

beheer of de exploitatie van de functies in het gebied.

Zijn eveneens toegelaten:

- Werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.
- Werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering. Constructies ten behoeve van waterhuishouding, waterbeheer(sing) of waterzuivering zijn kleinschalig en worden landschappelijk ingepast.

Minimaal 5% van de oppervlakte moet als groenaanleg worden voorzien. Deze oppervlakte groen mag ook gerealiseerd worden als groen dak, groene wand, groen talud of vergelijkbaar

##### **Artikel 9.4: Voorkooprecht**

Binnen deze bestemmingszone geldt een voorkooprecht voor de gemeente Haacht. Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.

## 10 Artikel 10: Projectzones

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Projectzones zijn bestemd voor gemengde projecten waarbij wonen verweven wordt met andere kernversterkende woonondersteunende functies. Projectzones zijn ook bedoeld voor het verdichten van het wonen in de kern. In elke projectzone moeten woningen gerealiseerd worden waarbij een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare geldt. Naast het wonen zijn diverse woonondersteunende functies zoals handels, horeca en diensten toegelaten. De toegelaten functies en de eventuele randvoorwaarden die daarbij gelden worden in de specifieke voorschriften per projectzone vastgelegd.

In de voorschriften voor een projectzone bepalen dat een deel van de zone bouwvrij is (park of plein), dan wordt deze oppervlakte niet meegerekend bij het bepalen van de woningdichtheid.

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

#### **Artikel 10.0: Voorschriften geldig voor alle projectzones**

#### GEBIEDSCATEGORIE

Wonen.

#### WONINGDICHTHEID

In een projectzone geldt een bruto woningdichtheid van minstens 25 woningen per hectare. Voor de berekening van de dichtheid worden eventuele bouwvrije delen van een projectzone niet mee verrekend.

Indien de vergunningsaanvraag slechts betrekking heeft op een deel van de projectzone of indien de woonfunctie slechts een deel van de projectzone beslaat, dan wordt de woningdichtheid op dit gedeelte berekend.

Voor de projectzones 10.1 en 10.2 gelden specifieke bepalingen betreffende de woningdichtheid die voorrang hebben op deze algemene bepalingen.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### REALISATIE VAN VERBINDINGEN VOOR LANGZAAM VERKEER

Indien in de projectzone een verbinding voor langzaam verkeer is voorzien volgens het grafisch plan, kan slechts een vergunning worden verleend in de projectzone mits eerder of op zijn minst gelijktijdige realisatie of aanvraag van de verbinding voor langzaam verkeer zoals aangegeven op het grafisch plan.

Deze bepaling is niet van toepassing indien de verbinding voor langzaam verkeer aangeduid op het grafisch plan betrekking heeft op een bestaande verbinding.

##### INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen in een projectzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de bestaande of mogelijke bebouwing in de directe omgeving van de projectzone.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe ver-



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

Aan de kant van de Markt integreert de projectzone zich in het kerngebied. In het kerngebied wordt gestreefd naar een continu aanbod van commerciële functie op het gelijkvloers.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

gunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Een inrichtingsstudie is niet vereist indien een vergunningsaanvraag enkel betrekking heeft op een functiewijziging of een verbouwing zonder uitbreiding van het bouwvolume.

#### VOORKOOPRECHT

In de projectzones, behalve in projectzone 8.8 geldt een voorkooprecht voor de gemeente Haacht. Het voorkooprecht geldt voor een periode van 15 jaar.

#### Artikel 10.1: Projectzone Petrus Mertensweg

De projectzone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn enkel toegelaten indien ze gekoppeld zijn aan een handels of horecafunctie en de handel of horeca samen met de bedrijvigheid een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel vormt. Bovendien is de bedrijvigheid lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen.

Woonfuncties zijn niet toegelaten op het gelijkvloers aan de kant van de Markt.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Bij nieuwbouw kunnen enkel gemengde projecten gerealiseerd worden. De woonfunctie moet verplicht voorkomen, in combinatie met één of meerdere van de andere toegelaten functies.

De bebouwing wordt ingeplant binnen het bouwkader aangeduid op het grafisch plan. Binnen het kerngebied wordt gestreefd naar verdichting en efficiënt ruimtegebruik. Daarom wordt een minimaal bebouwingspercentage van 80% van het bouwkader verplicht.

Ten opzichte van de Binnenbeek geldt een ruime bouwvrije zone van 10 meter aan weerszijden van de beek. Deze bouwvrije zone geldt op het maaiveld. Vanaf de eerste verdieping mag de beek dus overbouwd worden. Ook een gedeeltelijke overkraging is toegelaten. Een overbouwing of overkraging mag het onderhoud van de waterloop (o.a. de bereikbaarheid in functie van het ruimen van de beek) niet in het gedrang brengen.

Ten opzichte van de Markt en de Petrus Mertensweg geldt hetzelfde principe gabariet als voor het kerngebied (Artikel 1).

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

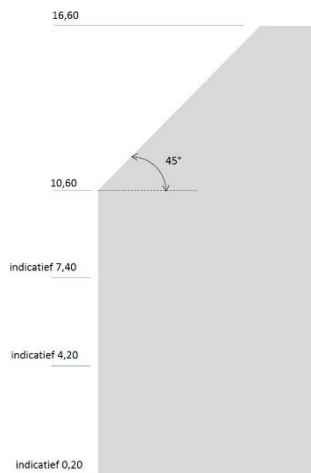
Bij nieuwbouw kunnen enkel gemengde projecten gerealiseerd worden, waarbij de woonfunctie verplicht voorkomt in combinatie met minstens één van de andere toegelaten functies. De bruto vloeroppervlakte bestemd voor wonen bedraagt minstens 40% van de totale bruto vloeroppervlakte. De minimale woningdichtheid binnen een bouwkader bedraagt 50 woningen per hectare.

Gebouwen zijn enkel toegelaten binnen het op het grafisch plan aangeduide bouwkader. Binnen het bouwkader geldt een minimaal bebouwingspercentage van 80% en een maximaal bebouwingspercentage van 100%. Er moet evenwel rekening gehouden worden met het vrijwaren van een bouwvrije strook op het maaiveld van minstens 10 meter aan weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide open waterloop. Het bouwvrij houden van deze strook is verplicht op maaiveldniveau en optioneel daarboven. De bouwvrije zone kan dus overbouwd of overkraagd worden.

Ten opzichte van de Markt en langs Petrus Mertensweg, voor de eerste 15,00 meter ten opzichte van de Markt, geldt voor de bebouwing het volgende maximale gabariet:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 10,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet-gemeenschappelijke muren.
- Maximale bouwhoogte: 16,60 meter.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften



De bouwhoogtes worden gemeten ten opzichte van het referentiepeil aan de straatgevel langs de Markt.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De vermelde hoogtes mogen met maximaal 3,00 meter verminderd worden. Dit leidt tot een verplicht te realiseren minimaal gabariet.

In de andere delen van het bouwkader geldt het volgende maximale gabariet:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 10,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet-gemeenschappelijke muren.
- Maximale bouwhoogte: 10,60 meter.

Bij nieuwbouw kan binnen het bouwkader enkel de totaliteit van alle bebouwing binnen het bouwkader vergund worden. Een gefaseerde uitvoering blijft echter mogelijk. Een eerste vergunningsaanvraag dient dus steeds te voorzien in het minimaal bebouwingspercentage van 80%. Hierop kunnen uitzonderingen worden toegestaan voor tijdelijke constructies.

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht en in stand gehouden in functie van openbaar domein voor langzaam verkeer of publiek toegankelijk groen. Tevens zijn constructies toegelaten ten behoeve van het geven van toegang tot functies en gebouwen, zowel voor langzaam verkeer als voor gemotoriseerd verkeer. Toegangen tot parkings en garages zijn evenwel niet toegelaten via de Markt.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de beschreven randvoorwaarden, kan de bebouwing vrij ingeplant worden binnen het bouwkader. Waar het bouwkader interfereert met de Binnenbeek, moet echter rekening gehouden worden met het vrijwaren van een voldoende brede zone langs de beek om de ecologische verbinding van de Binnenbeek niet in het gedrang te brengen. Ter hoogte van de beek zijn de voorschriften van Artikel 13 eveneens van toepassing. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de vigerende wetgeving betreffende te vrijwaren erfdienstbaarheidszones langs waterlopen.

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

Bij nieuwbouw kunnen enkel gemengde projecten gerealiseerd worden. De woonfunctie moet verplicht voorkomen, in combinatie met één of meerdere van de andere toegelaten functies. In het centrale en zuidelijke bouwkader bevindt zich momenteel geen bebouwing. Projecten zullen hier dus per definitie een gemengd karakter hebben.

In het noordelijke bouwkader bevindt zich een kleinhandelszaak. In geval van een uitbreiding of herbouw geldt geen verplichting tot het realiseren van gemengde projecten. In geval van nieuwbouw (dus na afbraak) geldt de verplichting wel.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

De bebouwing en verhardingen mogen de continuïteit van de ecologische verbinding langs de Binnenbeek niet in het gedrang brengen. Ter hoogte van de waterloop moet rekening gehouden worden met de bepalingen van Artikel 13.

### Artikel 10.2: Projectzone Binnenkant Lombaerden

De projectzone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn niet toegelaten. Woonfuncties zijn niet toegelaten op het gelijkvloers.

Bij nieuwbouw kunnen enkel gemengde projecten gerealiseerd worden, waarbij de woonfunctie verplicht voorkomt in combinatie met minstens één van de andere toegelaten functies. De bruto vloeroppervlakte bestemd voor wonen bedraagt minstens 40% van de totale bruto vloeroppervlakte. De minimale woningdichtheid binnen een bouwkader bedraagt 50 woningen per hectare.

Gebouwen zijn enkel toegelaten binnen het op het grafisch plan aangeduide bouwkader. Binnen het bouwkader geldt een minimaal bebouwingspercentage van 60% en een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Voor de derde bouwlaag bedraagt het maximaal bebouwingspercen-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een tweede uitzondering voor het noordelijke bouwkader heeft betrekking op de bebouwingsmogelijkheden. Het is toegelaten om bij uitbreiding van het bestaande gebouw het bouwkader tot 100% te benutten op het gelijkvloers. Voorwaarde is dat deze uitbreiding niet gepaard gaat met een functiewijziging.

De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van het gemiddelde maaiveldpeil in het bouwkader.

Binnen de beschreven randvoorwaarden, kan de bebouwing vrij ingeplant worden in de bouwkaders. Steeds moet rekening gehouden worden met het vrijwaren van een voldoende brede zone langs de beek om de ecologische verbindingsfunctie van de beken niet in het gedrang te brengen. Ter hoogte van de beken zijn de voorschriften van Artikel 13 eveneens van toepassing. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de vigerende wetgeving betreffende te vrijwaren erfdiensbaarheidszones langs waterlopen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

tage 50%.

In uitzondering op bovenstaande bepaling geldt voor het noordelijke bouwkader een maximaal bebouwingspercentage van 100% op het gelijkvloers in geval van een uitbreiding van het bestaande bouwvolume, zonder functiewijziging.

De maximale bouwhoogte bedraagt 13,60 meter. Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt minimaal 2 en maximaal 3 onder plat dak.

Bij nieuwbouw kan binnen één bouwkader enkel de totaliteit van alle bebouwing binnen het bouwkader vergund worden. Een gefaseerde uitvoering blijft echter mogelijk. Een eerste vergunningsaanvraag dient dus steeds te voorzien in het minimaal bebouwingspercentage van 60%. Hierop kunnen uitzonderingen worden toegestaan voor tijdelijke constructies.

De niet bebouwde ruimte wordt ingericht en in stand gehouden in functie van openbaar domein voor gemotoriseerd en/of langzaam verkeer, voor privaat of publiek toegankelijk groen en voor waterelementen (waterloop en vijvers). Tevens zijn constructies toegelaten ten behoeve van het geven van toegang tot functies en gebouwen, zowel voor langzaam verkeer als voor gemotoriseerd verkeer.

De bebouwing en verhardingen mogen de continuïteit van de ecologische verbinding langs de beken niet in het gedrang brengen. Ter hoogte van de waterlopen moet rekening gehouden worden met de bepalingen van Artikel 13.

In de daartoe aangeduide overdrukzone dient de aanwezige vijver behou-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Aan de noordzijde grenst de projectzone aan de Lombaardenlaan en de Keerbergsesteenweg. De projectzone wordt ontsloten via de Lombaardenlaan. Vanuit de projectzone is slechts één rechtstreekse aansluiting (inrijden + uitrijden) op de Lombaardenlaan toegelaten. Een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor de projectzone is eveneens via de Lombaardenlaan, maar dan onrechtstreeks via de aangrenzende zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Bij voorkeur worden de functies en activiteiten in de projectzone gebundeld ontsloten via beide vermelde ontsluitingsmogelijkheden.

De reservatiestrook voor wegenis reserveert ruimte voor de aanleg van een rotonde, ter vervanging van het huidige kruispunt van de Lombaardenlaan met de Keerbergsesteenweg en de Zoellaan.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

den te blijven. Ten behoeve van de recreatieve activiteiten, stabiliteit en veiligheid kunnen de oevers versterkt worden. een herprofilering van de oevers is mogelijk voor zover de bestaande oppervlakte open water behouden blijft.

In geval van nieuwbouw gebeurt het parkeren horende bij functies in de bouwkaders verplicht ondergronds. Ondergrondse bouwvolumes kunnen ook (deels) buiten de bouwkaders gerealiseerd worden. Op het maaiveld kan enkel parking gerealiseerd worden voor volgende doeleinden: bezoekersparking horende bij de woonegelegenheden, parkeerzones voor laden en lossen en parking voor personen met beperkte mobiliteit.

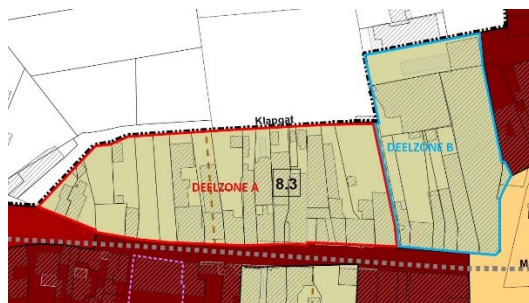
De parkings en de functies in de bouwkaders worden voor autoverkeer ontsloten via de Lombaardenlaan, ofwel rechtstreeks ofwel via de aangrenzende bestemmingszone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het aantal rechtstreekse aansluitingen van de projectzone op de Lombaardenlaan is beperkt tot 1.

In de overdrukzone 'Reservatiestrook voor wegenis' zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van wegenis, inclusief aanhorigheden. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassingen van de wegenis niet in het gedrang worden gebracht.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

De projectzone is opgesplitst in twee deelzones A en B.



De hoofdgebouwen in deelzone bevinden zich langs de Stationsstraat en

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### Artikel 10.3: Projectzone Stationsstraat-Klapgat

De projectzone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

Aan de zijde van Klapgat zijn de functies handel en restaurant en café niet toegelaten.

#### DEELZONE A

De bebouwing bestaat uit 2 bouwstroken respectievelijk langs de Stationsstraat en Klapgat, mogelijks verbonden door verbindingsvolumes langs de doorsteken voor langzaam verkeer.

De bebouwing wordt ingeplant op de rooilijn langs de straat. Langs de Stationsstraat en op de hoek Stationstraat/Klapgat is het eveneens toegelaten om achter de rooilijn te bouwen op voorwaarde dat de onbebouwde ruimte tussen de voorgevel en de rooilijn onderdeel is of zal zijn van het openbaar domein.

Het maximaal gabariet voor het hoofdgebouw wordt gedefinieerd door

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Klapgat.

Verbindingsvolumes verbinden de bebouwing aan de Stationsstraat en Klapgat. Ze worden opgetrokken langs de doorsteken voor langzaam verkeer tussen de Stationsstraat en Klapgat. In een verbindingsvolume kunnen geen woonfuncties op het gelijkvloers voorzien worden. Verbindingsvolumes zijn lager dan hoofdgebouwen.

Een verbinding voor langzaam verkeer kan ook gerealiseerd worden onder de vorm van een galerij. Ook in dit geval dienen er aan minstens één zijde commerciële functies op het gelijkvloers voorzien te worden.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte: maximaal 17,00 m, inclusief terrassen en balkons.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 10,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet-gemeenschappelijke muren.
- Maximale bouwhoogte: 16,60 meter.

Op het grafisch plan is 1 verbinding voor langzaam verkeer aangeduid tussen de Stationsstraat en Klapgat. Dit aantal is een minimum, er mogen er meerdere gerealiseerd worden. Langs minstens één zijde van een dergelijke verbinding wordt bebouwing in een verbindingsvolume voorzien, op het gelijkvloers bestemd voor handel, horeca of commerciële diensten. Het gelijkvloers kan ook toegangen tot boven gelegen woningen bevatten.

Het maximaal gabariet voor de verbindingsvolumes wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte: maximaal 12,00 m.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 3,40 meter.
- Dakhelling: maximaal 45.
- Bouwhoogte: maximaal 9,40 meter.

De verbinding voor langzaam verkeer kan ook gerealiseerd worden door een overbouwde doorgang of galerij. Ook hierbij geldt dat langs minstens één zijde van een dergelijke verbinding het gelijkvloers voor handel, reca of commerciële diensten bestemd wordt. Het gelijkvloers kan ook toegangen tot boven gelegen woningen bevatten.

In geval van nieuwbouw gebeurt het parkeren horende bij functies in de projectzone verplicht ondergronds. Ondergrondse bouwvolumes kunnen ook (deels) buiten de toegelaten bouwdieptes gerealiseerd worden.



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Verhardingen van het maaiveld zijn enkel toegestaan ten behoeve van de noodzakelijke toegangen voor voetgangers tot gebouwen en woningen, paden voor langzaam verkeer, toegangen tot ondergrondse garages en de aanleg van openbare pleinen en voetpaden.

De niet bebouwde en niet verharde ruimte wordt ingericht en in stand gehouden als privaat of openbaar groen. Privaat groen kan zowel individueel als collectief zijn.

Bij nieuwbouwprojecten gebeurt het parkeren verplicht ondergronds.

#### DEELZONE B

Deelzone B mag bebouwd worden voor zover er een minimaal groenpercentage van 50% gerealiseerd wordt. Minstens 1/3 van dit groen is openbaar groen. Privaat groen kan zowel individueel als collectief zijn.

Verhardingen van het maaiveld zijn enkel toegestaan ten behoeve van de noodzakelijke toegangen voor voetgangers tot gebouwen en woningen, paden voor langzaam verkeer, toegangen tot ondergrondse garages en de aanleg van openbare pleinen en voetpaden.

Aan de zijde van de Stationsstraat, langs de Markt en langs Klapgat gelden de voorschriften van Artikel 1, waarbij de bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt is tot 17,00 meter.

Langs de bestaande voetweg, op het grafisch plan aangeduid als verbinding voor langzaam verkeer aangeduid tussen de Stationsstraat en Klapgat, wordt bebouwing in een verbindingsvolume voorzien, op het gelijkvloers bestemd voor handel, reca of commerciële diensten. Het gelijkvloers kan ook toegangen tot boven gelegen woningen bevatten. Deze

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

De B/T-index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte (B) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De G/T-index is de verhou-

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

verplichting vervalt wanneer aan de andere zijde van de voetweg, in deelzone A, reeds dergelijke bebouwing bestaat, in uitvoering of vergund is.

Het maximaal gabariet voor dergelijk verbindingsvolume wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte: maximaal 12,00 m.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 3,40 meter.
- Dakhelling: maximaal 45.
- Bouwhoogte: maximaal 9,40 meter.

#### Artikel 10.4: Projectzone Studio 2000

De projectzone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegelaten langs de Stationsstraat, tenzij het om openbare diensten of gemeenschapsvoorzieningen gaat. Langs de Stationsstraat zijn geen woonfuncties toegelaten op het gelijkvloers.

Bedrijven zijn toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

Voor de inrichting van de projectzone gelden volgende bepalingen:

- B/T: maximaal 0,40

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

ding tussen de groene oppervlakte of de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (G) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T).

De B/T en de G/T index gelden voor de totaliteit van de projectzone. Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een deel van de projectzone, moet de inrichtingsstudie aantonen hoe de maximale B/T en minimale G/T op een ruimtelijk kwalitatieve manier bereikt worden of kunnen worden.

Het plein heeft een verbinding naar zowel de Molenstraat als de Stationsstraat. De bedoeling is dat het plein centraal in de projectzone ligt en de bebouwing rondom het plein en in relatie tot het plein gestructureerd wordt.

De gesloten bebouwing langs de Stationsstraat moet rekening houden met de verplichte realisatie van een continue doorsteek voor langzaam verkeer tussen de Stationsstraat en Molenveld.

In aansluiting met de voorschriften voor het kerngebied mogen langs de Stationsstraat 4 bouwlagen gerealiseerd worden. In het dakkapvolume mag een volwaardige woonlaag gerealiseerd worden. Bij gebouwen met platte daken kan een teruggetrokken vierde bouwlaag gerealiseerd worden binnen het maximaal gabariet voor het hoofdgebouw.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- G/T: minimaal 0,30

De niet bebouwde ruimte voorziet minstens in een continue publieke verbinding voor langzaam verkeer tussen Molenveld en de Stationsstraat. Deze verbinding omvat minstens één binnenplein van minstens 650 m<sup>2</sup>. De gevels langs het binnenplein en de centrale straat zijn visueel kleinschalig. Dit wordt bereikt door een passende vormgeving en/of materialisatie.

De inplanting van de gebouwen is vrij, voor zover rekening wordt gehouden met bovenstaande en hierna volgende bepalingen:

- Langs de Stationsstraat wordt gesloten bebouwing gerealiseerd, in aansluiting op de aangrenzende bebouwing aan weerszijden van de projectzone. De verplichte doorsteek voor langzaam verkeer loopt over de eerste en de tweede bouwlaag.
- De overige bebouwing houdt rekening met een bouwvrije strook ten opzichte van de zijdelingse zonegrenzen die minstens gelijk is aan de kroonlijsthoogte met een absoluut minimum van 6,00 meter. De bouwdiepte is inclusief terrassen en balkons.

Voor de gesloten bebouwing langs de Stationsstraat, tot op 17,00 meter van de straat, geldt volgend maximaal gabariet:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 10,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45° waarbij de daken afhellen naar de niet-ge-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bebouwing in het binnengebied en langs Molenveld heeft 2 tot 3 bouwlagen onder plat dak. De lagere bebouwing met maximaal 2 bouwlagen moet vooral aan de grenzen van het projectgebied langs Molenveld voorzien worden, om de overgang te maken naar de bestaande aangrenzende bebouwing.

Voor alle functies in de projectzone moet parking voorzien worden in een ondergrondse parkeergarage. Het betreft parking voor bewoners en gebruikers zoals bijvoorbeeld werknemers. Voor bezoekersparkings geldt geen verplichting op het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen. Deze parkings mogen dus ook op het maaiveld gerealiseerd worden. Dezelfde uitzondering is mogelijk voor parkeren voor personen met verminderde mobiliteit en parking voor laden en lossen.

De bewonersparking en de bezoekersparking mogen apart ontsloten worden.

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

meenschappelijke muren.

- Maximale bouwhoogte: 16,60 meter.

Voor de overige bebouwing geldt volgend maximaal gabariet:

- Daktype: plat dak.
- Bouwhoogte: maximaal 10,00 meter, te reduceren tot maximaal 7,20 meter over minstens 25% van de bebouwde oppervlakte.
- In het bijzonder wordt voorzien in het reduceren van de bouwhoogte ten opzichte van de aangrenzende bebouwing in Molenveld.

Parkeren voor alle functies in de projectzone gebeurt ondergronds, met uitzondering van bezoekersparkeren, parkeren voor personen met verminderde mobiliteit en parking voor laden en lossen die mogen voorzien worden op het maaiveld.

Het inrijden van de ondergrondse parkeergarage gebeurt via de Stationsstraat en het uitrijden via Molenveld.

### Artikel 10.5

...

### Artikel 10.6: Projectzone Oude Pastorie

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare ver-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De B/T-index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte (B) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De G/T-index is de verhouding tussen de groene oppervlakte of de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (G) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De B/T en de G/T index gelden voor de totaliteit van de projectzone. Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een deel van de projectzone, moet de inrichtingsstudie aantonen hoe de maximale B/T en minimale G/T op een ruimtelijk kwalitatieve manier bereikt worden of kunnen worden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

harde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn enkel toegelaten indien ze gekoppeld zijn aan een handels of horecafunctie en de handel of horeca samen met de bedrijvigheid een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel vormt. Bovendien is de bedrijvigheid lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen.

Woonfuncties zijn niet toegelaten op het gelijkvloers in gebouwen of gebouwdelen grenzend aan de Werchtersesteenweg.

Vanaf de derde bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw volledig bestemd wordt voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

Voor de inrichting van de projectzone gelden volgende bepalingen:

B/T: maximaal 0,25

G/T: minimaal 0,50

Voor de inplanting van de gebouwen gelden volgende bepalingen:

- Achteruitbouwstrook ten opzichte van de Werchtersesteenweg: minimaal 15,00 meter. De niet bebouwde ruimte in de achteruitbouwstrook wordt ingericht ten behoeve van openbare verharde of openbare groene ruimte-

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Bij het bepalen van de hoogtes wordt een referentiepeil gehanteerd ter hoogte van de rooilijn langs de Werchtersesteenweg.

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

- Aan de zijde van binnenkant Lombaarden worden gebouwen ingeplant op of achter de grens van de reservatiestrook voor ontsluiting (buiten de reservatiestrook).
- Ten opzichte van de zijdelingse zonegrenzen geldt een bouwvrije afstand van minstens 4,00 meter.

Het maximaal gabariet voor de gebouwen wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 10,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°
- Maximale bouwhoogte: 16,60 meter.
- Het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt minstens 3 onder plat dak of 3 onder dakvolume.

Indien een ondergrondse garage wordt voorzien, wordt deze ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg in de op het grafisch plan aangeduide reservatiestrook voor ontsluiting.

**Artikel 10.7**

...

**Artikel 10.8: Projectzone OCMW-site**

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzienin-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De B/T-index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte (B) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De G/T-index is de verhouding tussen de groene oppervlakte of de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (G) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De B/T en de G/T index gelden voor de totaliteit van de projectzone. Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een deel van de projectzone, moet de inrichtingsstudie aantonen hoe de maximale B/T en minimale G/T op een ruimtelijk kwalitatieve manier bereikt worden of kunnen worden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

gen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

Voor de inrichting van de projectzone gelden volgende bepalingen:

B/T: maximaal 0,20

G/T: minimaal 0,60

De projectzone omvat minstens 1 aaneengesloten bouwvrije zone van minstens 4.500 m<sup>2</sup>, bestemd voor publieke groene of verharde ruimte. Deze ruimte kan tevens lokale ontsluitingswegen bevatten.

Ten opzichte van de Kloosterstraat geldt een bouwvrije acteruitbouwstrook van minstens 6 meter.

Het maximaal gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- In een zone van 50 meter ten opzichte van de rooilijn langs de Kloosterstraat:
  - Kroonlijsthoogte: maximaal 6,60 meter.
  - Bouwhoogte: maximaal 12,60 meter.
- Buiten de zone van 50 meter ten opzichte van de rooilijn langs de Kloosterstraat:
  - Kroonlijsthoogte: maximaal 9,80 meter.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

- Maximale bouwhoogte: 15,80 meter.

De projectzone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Westpelaarsesteenweg en de Kloosterstraat. Er mag echter geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer gecreëerd worden tussen beide straten.

Bewonersparkeren gebeurt verplicht ondergronds.

De bebouwing langs de Kloosterstraat moet rekening houden met het vrijwaren van de op het grafisch plan aangeduide verbinding voor langzaam verkeer.

#### **Artikel 10.9: Projectzone Zagerijweg**

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

De bruto vloeroppervlakte voor kleinhandel is beperkt tot 400 m<sup>2</sup> voor de volledige projectzone.

Vanaf de tweede bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor openbare of private



## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De B/T-index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte (B) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De G/T-index is de verhouding tussen de groene oppervlakte of de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (G) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De B/T en de G/T index gelden voor de totaliteit van de projectzone. Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een deel van de projectzone, moet de inrichtingsstudie aantonen hoe de maximale B/T en minimale G/T op een ruimtelijk kwalitatieve manier bereikt worden of kunnen worden.

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

Voor de inrichting van de projectzone gelden volgende bepalingen:

- De projectzone is bestemd voor individuele eengezinswoningen in open, half-open of geschakelde bebouwing.
- De inplanting van de bebouwing houdt rekening met de verplichting om een verbinding voor langzaam verkeer volgens Artikel 12 te voorzien of te vrijwaren.
- B/T: maximaal 0,35
- G/T: minimaal 0,45
- Kroonlijsthoogte: maximaal 6,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°.
- Bouwhoogte: maximaal 12,60 meter.

#### Artikel 10.10: Projectzone Keerbergsesteenweg

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

Vanaf de tweede bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De B/T-index is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte (B) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De G/T-index is de verhouding tussen de groene oppervlakte of de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (G) en de totale grondoppervlakte van de projectzone (T). De B/T en de G/T index gelden voor de totaliteit van de projectzone. Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een deel van de projectzone, moet de inrichtingsstudie aantonen hoe de maximale B/T en minimale G/T op een ruimtelijk kwalitatieve manier bereikt worden of kunnen worden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de inrichting van de projectzone gelden volgende bepalingen:

B/T: maximaal 0,50

G/T: minimaal 0,20

Voor de inplanting van de gebouwen gelden volgende bepalingen:

- De inplanting van de bebouwing houdt rekening met de verplichting om een verbinding voor langzaam verkeer volgens Artikel 12 te voorzien of te vrijwaren.
- Achteruitbouwstrook ten opzichte van de Keerbergsesteenweg: minimaal 6,00 meter. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als verharde en/of groene ruimte.
- Ten opzichte van de grens met zone 2 geldt een bouwvrije afstand van minstens 4,00 meter, met uitzondering van een eventuele aansluiting op het bouwprofiel in zone 2.

Voor de gesloten bebouwing langs de Keerbergsesteenweg geldt volgend maximaal gabariet:

- Kroonlijsthoogte: maximaal 9,80 meter.
- Dakhelling: maximaal 45° waarbij de daken afhellen naar de niet-gemeenschappelijke muren.
- Maximale bouwhoogte: 15,80 meter.

Voor de overige bebouwing geldt volgend maximaal gabariet:

- Daktype: plat dak.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de beschreven randvoorwaarden, kan de bebouwing vrij ingeplant worden in de projectzone. Waar de projectzone grenst aan de Binnenbeek, moet echter rekening gehouden worden met het vrijwaren van een voldoende brede zone langs de beek om de ecologische verbindingfunctie van de Binnenbeek niet in het gedrang te brengen. Ter hoogte van de beek zijn de voorschriften van Artikel 13 eveneens van toepassing. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de vigerende wetgeving betreffende te vrijwaren erfdiensbaarheidszones langs waterlopen.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

- Bouwhoogte: maximaal 10,00 meter, te reduceren tot maximaal 7,20 meter over minstens 1/3 van de bebouwde oppervlakte.

De bebouwing en verhardingen mogen de continuïteit van de ecologische verbinding langs de Binnenbeek niet in het gedrang brengen. Ter hoogte van de waterloop moet rekening gehouden worden met de bepalingen van Artikel 13.

## 11 Artikel 11: Stationsstraat deelzone 1

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

Het is toegelaten gebouwen volledig te bestemmen voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut.

#### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 11.1: Gebiedscategorie

Wonen

##### Artikel 11.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn enkel toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

De bruto vloeroppervlakte kleinhandel is beperkt tot 400 m<sup>2</sup>.

Woonondersteunende functies zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Ze zijn ondergeschikt en complementair aan de woonfunctie. Vanaf de tweede bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In woongebied is wonen de hoofdfunctie. Woonondersteunende functies zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Bovendien moet 'wonen' de hoofdfunctie zijn in elk hoofdgebouw. Dit betekent dat de woonfunctie minstens 51% van de vloeroppervlakte beslaat. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor de functies bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De bouwdiepte is beperkt tot maximaal 15 m. De achtergevel moet echter steeds minstens 3 m van de achterste perceelgrens verwijderd blijven. Op ondiepe percelen zal de maximaal toegelaten bouwdiepte van 15 m dus niet steeds toegepast kunnen worden. De uitbouwen achteraan zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en worden beperkt in hoogte.

Met herstellen in authentieke staat wordt bedoeld dat de nieuwe toestand na verbouwing of herbouw beter overeenstemt met de originele toestand van het

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

In elk hoofdgebouw is wonen de hoofdbestemming, tenzij het gebouw volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor bedrijvigheid of voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

#### Artikel 11.3: Inplanting

In de zone is zowel open, half-open als gesloten bebouwing toegelaten.

#### Artikel 11.4: Afmetingen en gabariet

Het maximaal gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen.
- Bouwdiepte verdiepingen: maximaal 12,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen. Deze bouwdiepte is inclusief terrassen en balkons.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 6,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45.
- Bouwhoogte: maximaal 12,60 meter.

#### Artikel 11.5: Cultuurhistorisch karakter (overdruk)

Alle bovenstaande wijzigingen, werken en handelingen zijn slechts toegelaten in tegelijk aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

gebouw. Dit kan worden aangetoond aan de hand van oude plannen, tekeningen of foto's.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

- De ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden van de zone als geheel moeten bewaard, hersteld of versterkt worden.
- Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke hoofdgebouwen moeten bewaard blijven of hersteld worden.
- In het bijzonder moeten de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld worden.
- Werken en handelingen moeten vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn.

## 12 Artikel 12: Stationsstraat deelzone 2

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder recreatieve voorzieningen vallen zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie, met inbegrip van sport.

De bestemming 'handel' heeft ook betrekking op complementaire activiteiten zoals magazijnruimte, buitenopslag, en dergelijke.

Indien in de bestaande toestand de bruto vloeroppervlakte kleinhandels reeds meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt, dan kan de bestaande oppervlakte behouden blijven.

Het is toegelaten gebouwen volledig te bestemmen voor gemeenschapsvoor-

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Artikel 12.1: Gebiedscategorie

Wonen

##### Artikel 12.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, restaurant en café, bedrijven, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bedrijven zijn enkel toegelaten indien ze lokaal, niet hinderlijk en verweefbaar met het wonen zijn.

De bruto vloeroppervlakte kleinhandel is beperkt tot 1.500 m<sup>2</sup>.

Woonondersteunende functies zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

zienen of openbaar nut.

In woongebied is wonen de hoofdfunctie. Woonondersteunende functies zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Bovendien moet 'wonen' de hoofdfunctie zijn in elk hoofdgebouw. Dit betekent dat de woonfunctie minstens 51% van de vloeroppervlakte beslaat. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor de functies bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De bouwdiepte is beperkt tot maximaal 15 m. De achtergevel moet echter steeds minstens 3 m van de achterste perceelgrens verwijderd blijven. Op ondiepe percelen zal de maximaal toegelaten bouwdiepte van 15 m dus niet steeds toegepast kunnen worden. De uitbouwen achteraan zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en worden beperkt in hoogte.

In deze zone zijn grotere handelszaken toegelaten. Gebouwen bestemd voor kleinhandel hebben een maximale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Het gaat om een

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

Ze zijn ondergeschikt en complementair aan de woonfunctie. Vanaf de tweede bouwlaag zijn enkel woonfuncties toegelaten, tenzij het gebouw volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

In elk hoofdgebouw is wonen de hoofdbestemming, tenzij het gebouw volledig of gedeeltelijk bestemd wordt voor bedrijvigheid of voor openbare of private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

#### Artikel 12.3: Inplanting

In de zone is zowel open, half-open als gesloten bebouwing toegelaten.

#### Artikel 12.4: Afmetingen en gabariet

Het maximaal gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen.
- Bouwdiepte verdiepingen: maximaal 12,00 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van 3,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen. Deze bouwdiepte is inclusief terrassen en balkons.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 6,60 meter.
- Dakhelling: maximaal 45°.
- Bouwhoogte: maximaal 12,60 meter.

Ten behoeve van het realiseren van kleinhandel met een bruto handloppervlakte tussen de 400 en de 1.500 m<sup>2</sup> vervalt op het gelijkvloers de



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

bruto bebouwde grondoppervlakte. Dit maximum wordt enkel toegelaten voor het gelijkvloers. Ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen geldt een bouwvrije afstand minimaal gelijk aan de hoogte van de gevel. Hierbij wordt het hoogste punt van de aangrenzende gevel in rekening gebracht. In alle gevallen is de afstand tussen de bebouwing en zijdelingse en achterste perceelsgrenzen minimaal 8,00 meter.

In de zone zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen voor openbaar nut toegelaten. Bij gebouwen met deze functie mag de zone volledig bebouwd worden voor zover er een bouwvrije afstand gerespecteerd wordt van minstens 10 meter ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en minstens 5 meter ten opzichte van de straat (de rooilijn).

De niet-bebouwde ruimte dient voor verhardingen en groenvoorzieningen. Het groenpercentage van de niet-bebouwde ruimte bedraagt minstens 10% bij handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Indien deze functies niet voorkomen moet minstens 50% van de niet-bebouwde ruimte als groenzone worden ingericht.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

beperking van 15,00 meter bouwdiepte en wordt ze vervangen door een maximale bruto grondoppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> per individueel gebouw over één bouwlaag. Er moet daarbij rekening gehouden worden met een bouwvrije afstand ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen of zonegrenzen die minstens gelijk is aan de hoogte van het hoogste punt van de aangrenzende gevel, met een absoluut minimum van 8,00 meter. Indien de aanvraag betrekking heeft op meerdere percelen, gelden de bouwvrije afstanden ten opzichte van de uiterste perceelsgrenzen.

Ten behoeve van het realiseren van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, worden de bepalingen over het maximaal gabariet vervangen door volgende bepalingen:

- Minimale afstand van de bebouwing ten opzichte van de straat: 5,00 meter.
- Minimale afstand van de bebouwing ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen: 10,00 meter.
- Indien de aanvraag betrekking heeft op meerdere percelen, gelden de bouwvrije afstanden ten opzichte van de uiterste perceelsgrenzen.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 11,20 meter.

### Artikel 12.5: Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Bij de functies handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen bedraagt het groenpercentage van de niet-bebouwde ruimte minstens 10%.

In de overige gevallen bedraagt het groenpercentage van de niet-bebouwde ruimte minstens 50%.

## 13 Artikel 13: Waterloop (symbolische aanduiding in overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Waterlopen worden symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

Steeds moet rekening gehouden worden met de vigerende wetgeving betreffende te vrijwaren erfdienstbaarheidszones langs waterlopen. Aan weerszijden van de waterloop geldt een wettelijke erfdienstbaarheidszone van 5 meter breed.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Waterlopen staan als symbolische aanduiding in overdruk op het grafisch plan.

Deze symbolische aanduiding in overdruk heeft tot gevolg dat bij het toepassen van de verordenende bepalingen volgens de grondkleur, rekening moet worden gehouden met het behoud of het herstel van de bestaande waterloop als een open waterloop en met de wettelijke erfdienstbaarheden verbonden aan de waterloop.

Alle werken, handelingen en wijzigingen volgens de grondkleur van de zone mogen geen negatieve impact hebben op:

- het waterbergend vermogen van de waterloop;
- de structuurkenmerken van de waterloop met inbegrip van haar ecologische verbindingsfunctie;
- de waterkwaliteit in de waterloop of in de omgeving;
- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden in of buiten het plangebied;
- het beveiligen tegen overstromingen van hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde constructies en infrastructuren in het plangebied.

## 14 Artikel 14: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het tracé op het grafisch plan heeft geen verordenend karakter maar duidt aan welke punten met elkaar verbonden moeten worden. Het betreft daarom een symbolische aanduiding.

De verbinding voor langzaam verkeer langs de Binnenbeek dient bij voorkeur ook bestand te zijn tegen machines die gebruikt worden voor het onderhoud van de beek.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Verbindingen voor langzaam verkeer staan als symbolische aanduiding in overdruk op het grafisch plan.

Verbindingen voor langzaam verkeer worden ingericht en beheerd met het oog op veilige en comfortabele verbindingen voor voetgangers en fietsers. De verbindingen kunnen ook dienen voor de erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer. Ze hebben echter geen functie voor doorgaand of verbindend gemotoriseerd verkeer.

Deze symbolische aanduiding in overdruk heeft tot gevolg dat bij het toepassen van de verordenende bepalingen volgens de grondkleur, rekening moet worden gehouden met het vrijwaren van een verbinding voor langzaam verkeer.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die de realisatie van deze verbinding hypothekeren of een bestaande verbinding vernietigen, zijn verbo-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Bestaande te behouden verbindingen kunnen de bestaande breedte behouden.

Indien een bestaande verbinding gewijzigd wordt, bijvoorbeeld in het kader van de ontwikkeling van een projectzone, moet een gemiddelde breedte van 4 meter gerealiseerd worden. Plaatselijk mag de breedte minder dan 4 meter bedragen. Het absolute minimum bedraagt echter 3 meter.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

den.

Een nieuwe of gewijzigde verbinding voor langzaam verkeer heeft een gemiddelde breedte van 4,00 meter met een absoluut minimum van 3,00 meter.