

stedenbouwkundige voorschriften

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "partiële herziening BPA Schalbroek"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 25 juni 2007.

De secretaris,

De burgemeester,

Romain Vandersmissen

Luc Wouters

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 23 juli 2007 tot: 19 september 2007

De secretaris,

De burgemeester,

Romain Vandersmissen

Luc Wouters

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 21 januari 2008

De secretaris,

De burgemeester,

Romain Vandersmissen

Luc Wouters

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Wijze van meten

Bebouwingspercentage: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht en infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.

Begroeningspercentage: een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.

Diepte van de gebouwen: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Verhardingspercentage: een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn. Ook waterdoorlaatbare verhardingen vallen hieronder. De bebouwde oppervlakte wordt niet beschouwd als verharding.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De **hoofdbestemming** moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); **Nevenbestemmingen** zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.

Bijgebouw: bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

Bouwlijn: lokatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.

Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Historische bouwstijl: Is een bouwstijl of architectuur die door het gebruik van materiaal, ornamenten en architecturale accenten uitdrukkelijk aansluit bij een bouwstijl die in het verleden kenmerkend was binnen een bepaalde periode.

Hoofdbestemming: zie bestemming

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Nokhoogte: de hoogte van de nok van het dak en dit gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.

Onderhoudswerken: onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Pand en perceel: de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.

Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2005 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden. De **laterale perceelsgrens** is de zijdelingse perceelsgrens.

Het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Verantwoord groenbeheer: Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Vernieuwbouw: vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).

Wadi: systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.

Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Zoneringsoppervlakte: grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen

Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: lokale weg, zone voor geschakelde woningbouw, zone voor zongeoriënteerde woningen, parkzone, zone voor lokale weg, fiets- en voetgangersverbinding en agrarisch gebied.

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw en de verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Artikel 4. Bepalingen voor het behoud van structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen

Structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving zijn aangeduid op het plan van de feitelijke en juridische toestand. Deze genieten een bescherming als waardevolle landschapselement.

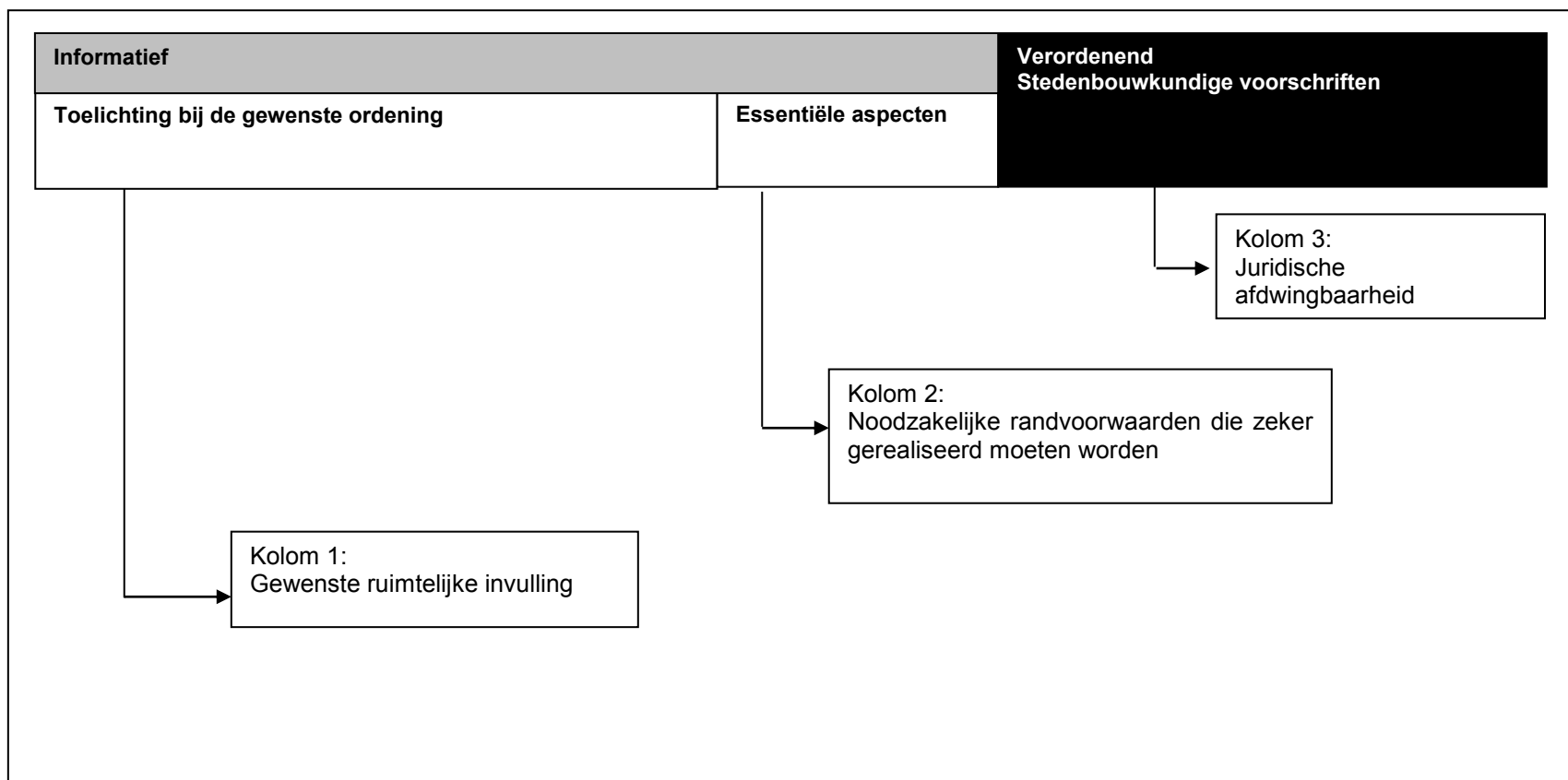
Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze groenstructuren mogen het verder leven van deze groenmassieven niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.


Rooiing van deze structuren is enkel toegelaten naar aanleiding van ziekte en/of sterfte of indien aangetoond kan worden dat het behoudt ervan niet realistisch is in functie van de gewenste woningbouwontwikkeling.

Bij rooiing dient deze groenstructuur in de nabije omgeving op een zodanige manier gecompenseerd te worden, dat de compensatie qua opbouw en plantsoorten overeenkomt met de gerooide groenstructuur. Hierdoor wordt op termijn de beeldkwaliteit van desbetreffende groenstructuur hersteld.


2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In kolom een wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. De derde kolom bevat de juridische verordende bepalingen. Deze teksten zijn afgedrukt tegen een grijze achtergrond.



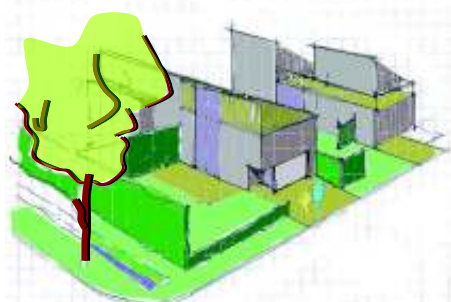
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen In het verlengde van het bestaande woonlint langsheen de Van Willigenstraat is nog ruimte voor één vrijstaande gezinswoning aansluitend op de zone voor zongeorïenteerde woningen.</p> <p>De activiteiten die toegelaten zijn, zijn van zeer lokale aard met weinig of geen hinder naar de woonomgeving zoals kapper, verzekeringskantoor, dokter, tandarts, hondenkapsalon,</p>		<p>Artikel 5. Zone voor wonen</p> <div data-bbox="1476 400 1704 517" style="text-align: center;">  </div> <p>Dit gebied is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: Aangezien het een afbouw betreft van het bestaande residentiële woonlint langsheen de Van Willigenstraat worden de bepalingen met betrekking tot de inrichting van deze zone gebaseerd op de bepalingen voor deze aangrenzende zone voor open bebouwing uit het BPA Schalbroek.</p>		<p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het hoofdgebouw wordt ingeplant op 4 meter vanaf de weg. - De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter. - De afstand tot de zijdelingse grenzen van de kavel moet ten minste 3 meter bedragen. <p><u>Het bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 meter en maximum 2/3 van de kavelbreedte. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst. - Een hellend dak is verplicht. De daknok kan evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De dakhelling bedraagt min. 30° en max. 60° met een maximum van 7 meter boven de kroonlijsthoogte. - Dakkapellen zijn toegelaten tot max. 1,5 meter breedte en 1,5 meter hoogte op minimum 1 meter onderlinge afstand en op min. 1 meter van de zijmuur. Vensters in het dekvlak zijn toegelaten mits max. 1,5 m breed, 1,5 m hoog en op min 1 m onderlinge afstand en op min. 1 m van de zijmuur. Dakterrassen zijn toegelaten wanneer ze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere

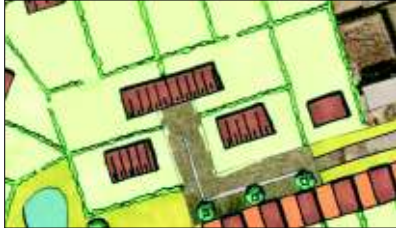
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde dakvlak aangebracht te worden. Schouwen worden ingeplant op min. 2 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen te worden opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Het bestaande maaiveld zal zoveel mogelijk behouden blijven. - Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld gemeten ter hoogte van de weg. <p><u>Voortuinstrook:</u> Vanaf de weg wordt over de hele breedte van het perceel een voortuinstrook van 4 meter diep vrijgelaten. Gebouwen zijn in deze strook niet toegelaten. Een beplanting is verplicht. De voortuinstrook mag maximaal voor 35% verhard worden. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Tuinstrook:</u> De overige niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bijgebouwen mogen nergens op minder dan 6 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen. - de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 40 m². - de kroonlijsthoogte is max. 3m. De dakvorm is vrij. - dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden. <p><u>Architecturale kwaliteit</u> Iedere constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Algemene bepalingen In het kader van de versterking van de woontiteit Schalbroek als woonsatelliet en aangezien binnen de wijk reeds voldoende voorzieningen van openbaar nut aanwezig zijn (park, speeltuin,...) wordt er geopteerd om de openbaar nutszone te herbestemmen naar een zone voor geschakelde woningbouw en dit in overeenstemming met de aanliggende woontypologie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - - bestemmen als geschakelde ééngesinswoningen in functie van wonen - enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten - niet bebouwde zone bestemmen in functie van tuinen 	<p>Artikel 6. Zone voor geschakelde woningbouw</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">GW</div> <p>Dit gebied is bestemd voor de oprichting van geschakelde ééngesinswoningbouw, per perceel is slechts één woongelegenheden vergunbaar, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (kangoeroewoning).</p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: De zone wordt in zijn geheel en in één keer ontwikkeld. Op die manier wordt eenheid gecreëerd binnen de zone.</p> <p>Aangezien de zonering nog niet verkaveld is, wordt in relatie tot de gesloten bebouwingstypologie en de wenselijke nederzettingstypologie een variabele perceelbreedte tussen 8 en 10 meter gehanteerd. Rekening houdend met deze breedte kunnen minimum 7 en maximum 9 wooneenheden ontwikkeld worden.</p> <p>Aangezien een optimale bezonning van de leefvertrekken in relatie tot de tuinzone wenselijk is, dienen alle voorgevels volledig georiënteerd</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Als totaalproject ontwikkelen - perceelbreedte bepalen tussen 8 a 10 meter - voorgevel oriënteren naar het noorden 	<p>De geschakelde woningen dienen als één geheel in hun totaliteit ontwikkeld te worden.</p> <p><u>Perceelsindeling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De perceelsbreedte van de kavels bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 10 meter. <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel wordt verplicht georiënteerd naar de noordzijde.


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>te zijn naar het noorden. Een aaneengeschakelde bebouwing kan hier toegelaten worden. Daar een vlakke, gesloten wand niet gewenst is op deze plek, wordt er gebouwd met doorbrekingen op de verdiepingen.</p> <p>In functie van het behoud van een maximale tuinzone wordt de bouwlijn geplaatst op de zoneringsgrens en mogen de gebouwen vanaf de bouwlijn een maximale bouwdiepte van 12 meter hebben. Hierdoor wordt een relatief diepe achtertuin behouden zeker wanneer het ontwikkelen van de al dan niet geclusterde garage(s) binnen het hoofdvolume verplicht is. Aangezien de typologie ontwikkeld wordt op een zeer beperkte oppervlakte dient de resterende open ruimte beschermd te worden. In dit kader zijn ruimteverslindende inritten naar een ondergrondse garages niet wenselijk.</p> <p>In relatie tot wenselijke wandvorming ten aanzien van de open ruimte zijn twee bouwlagen verplicht. In het kader van de typologie zijn enkel platte daken toegelaten.</p> <p>Om enige transparantie te behouden en om een massief bouwvolume te voorkomen wordt de tweede bouwlaag beperkt in oppervlakte. Hierdoor krijgt men insprongen in het volume met doorbreking van het volume als gevolg.</p>  <p>Ondergrondse constructies (zoals kelders) kunnen toegelaten worden, maar worden beperkt tot een diepte van 3 meter (zie watertoets).</p> <p>In functie van het perceel, de wenselijke woondichtheid en een optimale woonkwaliteit is er geopteerd voor een hedendaagse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zoneringsgrens is ook bouwlijn - maximale bouwdiepte vastleggen in functie van inplanting - garage geïntegreerd in hoofdgebouw, niet ondergronds - twee bouwlagen + plat dak - ifv transparantie het beperken bebouwing tweede bouwlaag - ondergrondse constructies toegelaten - hedendaagse architectuur 	<ul style="list-style-type: none"> - De bouwlijn valt samen met de zoneringsgrens; - De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt minimaal 10 en maximaal 12 meter. - De bebouwing met uitzondering van de kroonlijsten dient in zijn totaliteit ontwikkeld te worden binnen de grafisch afgebakende zone. verspringingen binnen de maximale bouwoppervlakte zijn mogelijk. - Hierbij is de inplanting van de al dan niet geclusterde garages verplicht geïntegreerd in het hoofdvolume. Ondergrondse verdiepingen in functie van garages zijn niet vergunbaar. <p><u>Bouwvolume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvolume bestaat verplicht uit twee bouwlagen met plat dak, waarbij de voorgevel de breedte is van desbetreffend bouwperceel. De dakrandhoogte wordt hierbij beperkt tot maximum 6.50 meter; - In functie van transparantie en doorbreking van de voorgevel wordt de bebouwingsoppervlakte van de tweede bouwlaag beperkt tot maximum 70 % ten aanzien van de volledige bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag. - De 70 % van de tweede bouwlaag wordt zodanig ontwikkeld dat minstens drie doorbrekingen doorheen het volledig bouwvolume ter hoogte van de tweede bouwlaag wordt bewerkstelligd. Bovendien dient met uitzondering daar waar de doorbreking gerealiseerd wordt, per wooneenheid de voorgevel van de tweede bouwlaag geheel of gedeeltelijk terugspringen ten aanzien van de voorgevel van de eerste bouwlaag. - Ondergrondse constructies met een maximale diepte van 3 meter zijn vergunbaar. <p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Historische bouwstijlen zijn verboden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>woontypologie. Het ontwikkelen van deze typologie vanuit een historische bouwstijl (fermet, pastorie,...) is in dit kader dan ook niet wenselijk.</p> <p>Privacy en inkijk is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van deze hedendaags woningvorm en wordt niet enkel beschermd binnen de voorschriften maar ook binnen het burgerlijk wetboek. In dit kader wordt gesteld dat vanuit de zijgevels enkel zichten of lichten mogen getrokken worden vanuit de tweede bouwlaag en dit enkel indien de privacy van de aanliggende woningen niet in gedrang komt. Het spreekt voor zich dat dit niet van toepassing is voor de twee kopgevels. Ook de privacy vanuit de terrassen te aanzien van de burens dient gewaarborgd te worden.</p> <p>De niet-bebouwde zone is in functie van de desbetreffende grootte en het behoud van privacy uitsluitend bestemd voor patio's ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.</p> <p>Daar de tuin in oppervlakte beperkt is, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwvrije zone.</p> <p>De typologie van een patio-woning kenmerkt zich dat de tuin zowel functioneel als architecturaal een volwaardig onderdeel of kamers is in samenhang met het hoofdvolume.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - privacy waarborgen - inrichten als patio in functie van wonen - beperken van gebouwen en constructies - Architecturale eenheid tuin en hoofdvolume 	<ul style="list-style-type: none"> - Ter hoogte van de eerste bouwlaag mogen enkel lichten en zichten getrokken worden vanuit de voor- en achtergevel - Vanuit de zijgevels op de tweede bouwlaag die gelegen zijn op de perceelsgrens mogen enkel lichten getrokken worden. Desbetreffend voorzieningen dienen tevens volledig onderhoudbaar zijn vanuit eigen perceel. - Vanuit de terugspringende zijgevels op de tweede bouwlaag mogen zichten getrokken worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van inkijken in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. - Vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. <p><u>Tuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet bebouwde zone wordt ingericht als privé-patio ter ondersteuning van de woonfunctie en sluit aldaar aan op de leefvertrekken. ; - De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een transparantie alsook een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden. - De tuinzone dient met uitzondering van de gekoppelde tuinberging beschouwd te worden als een niet bebouwde zone. Binnen deze zone mogen dan ook geen gebouwen en constructies ontwikkeld worden. - De niet bebouwde zone dient verplicht ommuurd te worden, waarbij de desbetreffende bouwhoogte minimum 150 en maximum 180 cm bedraagt. - Voor de tuinmuur ter hoogte van de laterale perceelsgrens zijn de bepalingen van een gemeenschappelijke muur van toepassing. - Ter hoogte van de zuidelijke tuinmuur kunnen per twee gekoppeld één tuinberging per wooneenheid van max 9m² gebouwd worden. Het is verplicht plat en dit met een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter. - Qua materiaal en architecturale vormgeving dient de tuinmuur samen met de eventuele tuinbergingen, één architectonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw

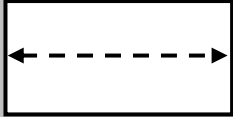
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Algemene bepalingen Centraal in het projectgebied worden op een aantal percelen, in functie van de ondiepe percelering en de specifieke oriëntatie, wooneenheden ontwikkeld als zuid georiënteerde wooneenheden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar kwalitatieve woningen met beperkte activiteiten in een groene omgeving. De activiteiten die toegelaten zijn, zijn van zeer lokale aard met weinig of geen hinder naar de woonomgeving zoals kapper, verzekeringskantoor, dokter, tandarts, hondenkapsalon,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - bestemmen als ééngezinswoningen met een zuid oriëntatie in functie van wonen - enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten - niet bebouwde zone in functie van tuinen 	<p>Artikel 7. Zone voor zongeoriënteerde woningen</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: black; width: 100px; height: 50px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-weight: bold; font-size: 24px;">ZGW</div> <p>Dit gebied is bestemd voor de oprichting van open en halfopen zuid georiënteerde ééngezinswoningen. De typologie van een open of halfopen bebouwing wordt op het grafisch plan verder gespecificeerd door respectievelijk een O of een H. Per perceel is slechts één woongelegenheid vergoelbaar.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: In functie van een optimale bezonning wordt de wooneenheid zodanig ingeplant dat de noordelijk vrije zone beperkt wordt tot maximaal 3 meter ten aanzien van de laterale perceelsgrens of 5 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor de halfopen bebouwing en 10 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor de open bebouwing. Ten aanzien van de zuidelijke perceelsgrens dient in functie van bezonning en het ontwikkelen van een tuin respectievelijk een vrije ruimte van minimum 6 meter voorzien te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - juridisch vastleggen bouwzone in functie van bezonning 	<p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting van de zuid georiënteerde woningen moet met uitzondering van de kroonlijst gebeuren binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone die binnen de zonering aangeduid is. Hierbij dient de voorgevel al dan niet in zijn geheel samen te vallen de bouwlijn. - Verspringingen binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone zijn mogelijk.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien de typologie ontwikkeld wordt op een zeer beperkte oppervlakte dient de resterende open ruimte beschermd te worden. In dit kader zijn ruimteverslindende inritten naar een ondergrondse garage niet wenselijk en wordt bij de open bebouwing, de inplanting van een eventuele carport beperkt tot de zone tussen de noordelijke gevel en de laterale perceelsgrens.</p>  <p>In relatie tot de aanliggende bebouwing alsook de achtergelegen nederzettingsstructuur, is een beperking van het bouwvolume tot één bouwlaag wenselijk.</p> <p>In functie van volumewerking van het bouwvolume en de bezonning ten aanzien van het naastliggend perceel is enkel een lessenaarsdak in combinatie met een plantdak wenselijk, In functie van bezonning dient de helling van het lessenaarsdak aflopend te zijn in noordelijke richting. In functie van volumewerking wordt tevens de dakrand- en nokhoogte hoogte beperkt.</p> <p>Ondergrondse constructies (zoals kelders) kunnen toegelaten worden, maar worden beperkt tot een diepte van 3 meter (zie watertoets).</p> <p>Vanuit de kleinschaligheid van het inbreidingsgebied en de bijzondere typologie wordt voor de volledige zone een harmonische invulling</p>	<ul style="list-style-type: none"> - garage enkel vergunbaar in eerste bouwlaag en carport enkel vergunbaar tussen noordelijke gevel en noordelijke laterale perceelsgrens - één bouwlaag met lessenaarsdak met beperkt plat dak - bouwvolume bepalen in functie van optimale bezonning aanliggend perceel - ondergrondse constructies toegelaten - harmonie 	<ul style="list-style-type: none"> - Per wooneenheid is minimum één carport of garage verplicht, met dien verstande dat bij de halfopen bebouwing enkel een garage geïntegreerd binnen de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vergunbaar is. Bij de open bebouwingen is tevens een carport vergunbaar en dit enkel tussen de noordelijke gevel en de noordelijke laterale perceelsgrens. De voorkant van de carport valt bij voorkeur samen met de voorgevel. Een maximale insprong van 2 meter is echter toegelaten. <p><u>Het bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet onderkelderd, met een lessenaarsdak gecombineerd met een plat dak, waarbij het plat dak minimaal 20% bedraagt van de bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag en zich hoofdzakelijk oriënteert naar het zuiden. - De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag (plat dak) dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterrassen. Hierbij dient een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden. - Het lessenaarsdak heeft een minimale helling van 20°. Hierbij bedraagt de nokhoogte maximaal hoogte van 8.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg. De dakhelling is steeds zo gericht dat de maximale toegelaten nokhoogte zich bevindt ter hoogte van de zuidelijke georiënteerde gevel. Ter hoogte van de noordelijke gevel bedraagt de kroonlijst maximaal 4.50 m en dit in functie van daglichttoetreding. - De dakrandhoogte van het plat dak bedraagt maximaal 3.50 meter. - Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld en gemeten ter hoogte van de rooilijn. <p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De architectuur van de zuid georiënteerde woning is vrij, maar dient in harmonie of overeenstemming te zijn met de omgeving.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>nagestreefd.</p> <p>Aangezien de leefvertrekken volledig naar het zuiden georiënteerd zijn en er een rechtstreeks zichtrelatie is met de noordelijke gevel van aanliggende woning, zijn flankerende maatregelen in functie van privacy aangewezen. In het bijzonder omtrent zichten en lichten.</p> <p>Privacy en inkijk is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van deze hedendaags woningvorm en wordt niet enkel beschermd binnen de voorschriften maar ook binnen het burgerlijk wetboek. In dit kader wordt gesteld dat enkel zichten of lichten mogen getrokken worden indien de privacy van de aanliggende woningen niet in gedrang komt.</p> <p>De niet-bebouwde zone is uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.</p> <p>Daar de tuin in oppervlakte beperkt is, en een open bebouwingsvorm op schaal van een landelijke kern wenselijk is, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwvrije zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - privacy aanliggend perceel waarborgen - principe van evenwaardige gevels - niet bebouwde ruimte inrichten in functie van tuinen - open karakter van tuin vast leggen 	<ul style="list-style-type: none"> - Het concept van de zuid georiënteerde woning dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en privacy van elke woning en die van de naastliggende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond te worden in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning. - Vanuit het dakvlak van het lessenaarsdak of vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden mits rekening te houden met het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. Dakkapellen of andere uitbouwen in het dakvlak in functie van zichten of lichten zijn echter verboden. - Alle zichtbare gevels (incl. noordgevel) zijn volwaardige gevels en dienen qua materiaalgebruik en uitzicht, evenwaardig aan de voorgevel gebouwd te worden. - Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren van de halfopen zongeoriënteerde woningen zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt materiaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende. <p><u>Tuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. - Binnen de tuinstrook is op een afstand van 3 meter parallel met de noordelijke perceelsgrens één bijgebouw van één bouwlaag met plat dak, vergunbaar. - Het bijgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 3.00 meter en een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter. - Het bijgebouw dient qua architectuur, textuur en materiaalkeuze in eenheid te zijn met het hoofdgebouw.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - zone bestemmen als openbaar park 	<p>Artikel 8. Parkzone</p>  <p>Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een openbaar landschappelijk kwalitatief park.</p> <p>Als nevenfunctie zijn laagdynamische dagrecreatieve en culturele activiteiten in functie van de lokale leefgemeenschap toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: Het gebied wordt ingericht als een kwaliteitsvolle open verblijfsruimte ter versterking van de aanliggende woonfuncties. Het geheel dient een open karakter te hebben. Een netwerk van trage wegen verbindt dit nieuwe groenplein met het nieuwe en het bestaande woongebied. De bestaande oost-west gerichte lineaire groenstructuur wordt ingericht als de hoofdas in dit netwerk. Op ruimere schaal kan dit netwerk ook een zachte verbinding leggen naar de superette Tecno en het busstation aan de Schalbroekstraat. Het plein wordt in de eerste plaats ontsloten via het netwerk van trage wegen. Maar ook vanaf de Charles Wellensstraat wordt een duidelijk (zicht)relatie met het plein gecreëerd, waardoor de nieuwe woonwijk een hoge beeld- en belevingskwaliteit krijgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen, het herstellen en het ontwikkelen van een park in functie van de omliggende woonwijk; - kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; - de aanleg van onverharde of verharde waterdoorlatende paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen) moet mogelijk zijn; 	<ul style="list-style-type: none"> - definiëren van toegelaten werken, handelingen en voorzieningen 	<p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het park in functie van de aanliggende woonfuncties; - de aanleg van beperkte spel - en sportaccommodatie op buurniveau; - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor voetgangers; - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer; - het park dient ruimtelijk één geheel te vormen met de aanliggende

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>– werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast moet mogelijk zijn.</p> <p>Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</p>		zones.
<p>Algemene bepalingen De ontsluiting van het nieuwe woonproject gebeurt via een pijpekop aansluitend op de bestaande Charles Wellensstraat.</p>	- zone voor lokale weg	<p>Artikel 9. Zone voor lokale weg</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">LW</p> </div> <p>Het gebied is bestemd voor lokale wegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale wegen zijn toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: Deze zone wordt ingericht ter ontsluiting van de aanliggende woningen, maar evenzeer als een kwaliteitsvolle open verblijfsruimte ter versterking van de aanliggende woonfuncties. Het geheel dient een pleinkarakter met een hoge beeld- en belevingskwaliteit te hebben. Het gebruik van kleinschalige materialen bij de aanleg is aangewezen. Er wordt ook een duidelijke (zicht)relatie met het nieuw aan te leggen park gecreëerd.</p>	- verblijfskwaliteit is prioritair	<p>Het geheel dient ingericht te worden als een openbaar pleintje waar de verblijfsfunctie evenwaardig is aan de ontsluitingsfunctie. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van kleinschalige materialen.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepaling: Ter ontsluiting van het park, alsook in functie van doorwaadbaarheid van de nieuwe en bestaande woonwijken, worden een aantal zachte verkeersassen uitsluitend voor fietsers en voetgangers gecreëerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indicatieve aanduiding van erfontsluiting 	<p>Artikel 10. Fiets- en voetgangersverbinding (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Indicatieve aanduiding voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers, inclusief nutsvoorzieningen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: De fiets- en voetgangersverbinding worden prioritair ingericht op maatvoering van fietsers en voetgangers en vormen qua schaal en vormgeving een integraal onderdeel van het park waarbinnen ze gelegen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prioritair inrichting in functie van voetgangers en fietsers - Breedte beperken - Ondergeschikte aansluiting 	<p>De fiets- en voetgangersverbinding dienen te worden uitgevoerd in kleinschalig materiaal en dienen qua vormgeving één geheel te vormen met de parkzone. De breedte van de fiets- en voetwegen kennen een minimale uitvoering met een maximumbreedte van 2.00 meter. De voet- en fietsverbindingen worden duidelijk ondergeschikt aangesloten op het openbaar wegennet.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Behoudens de drielal verspreid gelegen percelen is er in het gebied geen beroepslandbouw aanwezig. De zonevremde woningen betreft gedesaffekteerde hoeves gelegen in agrarisch gebied, fysisch begrensd door de Mangelbeek en ingesloten tussen landelijk woongebied en natuurgebied. De landbouwwaarde van dit gebied voor de lokale landbouwstructuren is dan ook eerder beperkt. Bovendien is de stelling in het richtinggevend deel van het provinciaal structuurplan Limburg, waar de volledige strip ten zuiden van de bebouwing Linkhout, Schalbreek, Lummen, Molen, Rekgoven tot E313 tussen Mangeldbeekvallei en natuurgebied ten noorden van Tiewinkel, wordt aangeduid als zoekzone voor de realisatie van een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang, niet relevant voor dit gebied. Er is dan ook geen reden om het gebied op te nemen in de agrarische structuur zoals bedoeld in het RSV. Om hieromtrent geen misverstanden te creëren, wordt het gebied binnen het RUP bestemd als lokaal agrarisch gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en boomkwekerijen, akkerbouw.....</p> <p>Tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van ongeveer een vierde hectare vallen hier ook onder. Tuinaanleg bedrijven die enkel machines stallen niet.</p> <p>.</p>	<p>Het gebied bestemmen ifv lokaal agrarsich gebied</p>	<p>Artikel 11. Lokaal agrarisch gebied</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 60px; margin: 10px auto; background-color: yellow;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">LAG</p> </div> <p>Deze zone is bestemd voor lokaal agrarisch gebruik</p> <p>Met uitzondering van glastuinbouw en mestverwerking zijn ook aan landbouw verwante lokale bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig zijn voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de directe omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p>	<p>Beperken van landbouwactiviteiten ifv landschap en lokaal karakter</p>	<p>Met uitzondering van glastuinbouw en mestverwerking, zijn alle Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig en/of nuttig zijn voor het agrarisch gebruik, toegelaten</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat ondermeer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen....</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten....</p> <p>Recreatief verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen</p> <p>Bijkomende bepalingen m.b.t. de zonevreemde woningen Agrarische gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgesloten kunnen een functie krijgen als bestendiging van wonen, los van de agrarische functie, voorwaarde dat het beantwoord aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen. In het agrarisch gebied zijn een tweetal zonevreemde woningen gelegen. Het betreft voormalige hoeves met een aantal bijgebouwen. De bestaande woningen liggen gebundeld met de woningen langs de Mangelbeekstraat. De woningen zijn gesitueerd aan de rand van de woonentiteit Schalbreek, waardoor tenminste één zijde van het woonperceel steeds gericht is naar het woonlint en één zijde naar het open landschap. Deze zonevreemde woningen worden ontwikkelingsperspectieven geboden, conform de decretale bepalingen inzake zonevreemde woningen in agrarische gebieden.</p> <p>Onder bruto bouwvolume moet worden verstaan, het volume gemeten aan de buitenkant van het gebouw.</p>	<p>Bestendigen van zonevreemde woningen met het decreet als maximaal kader.</p>	<p>Voor zover ze door hun beperkte inpakt de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alle werken, handelingen, voorzieningen inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 4. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding; 5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare en private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p><u>Zonevreemde woningen</u> Enkel binnen de op het grafisch plan met een zwart bolletje (in overdruk) aangeduide percelen, kunnen ééngezinswoningen toegelaten worden. Per perceel is slechts één woongegelegenheid vergunbaar. Als ondergeschikte bestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten.</p> <p>De op het deelplan aangeduide woningen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. De uitbreiding of herbouw van de bestaande gebouwen mogen met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen, alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Een uitbreiding van het bestaand bouwvolume mag tevens met inbegrip</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Randvoorwaarden voor het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning</p> <p>De stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden wanneer een aantal vereisten in het aanvraagdossier opgenomen zijn:</p> <p>⇒ Verbouwingswerken aan gebouwen, constructies en verhardingen worden aangegrepen om ook initiatieven voor de onverharde ruimte af te dwingen waardoor de landschappelijke integratie versterkt kan worden. Investerings aan harde infrastructuur (gebouwen, constructies en verhardingen) moeten gepaard gaan met investeringen aan de zachte infrastructuur (hagen, houtwallen, boomgaarden, beplantingen) met het oog op het verhogen van de omgevingskwaliteit.</p> <p>⇒ Wanneer de zonevreemde woningen niet zijn aangesloten op het rioleringsnetwerk, moet een kleinschalig waterzuiveringsstation gerealiseerd worden.</p> <p>Om de ruimtelijke inpassing beter te kunnen beoordelen, moet informatief een inrichtingsstudie opgemaakt worden die het project kadert binnen het perceel zelf en naar de omgeving toe. Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op basis van een geslaagde integratie met de omliggende gebouwen en een geslaagde integratie in het landschap.</p>	<p>Landschappelijke inpassing</p> <p>Duurzaam waterbeheer</p> <p>Informatieve inrichtingsschets</p>	<p>van woningbijgebouwen een volumevermeerdering van 100% niet overschrijden.</p> <p>Randvoorwaarden voor het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deze werken gelijktijdig uitgevoerd worden met omgevingswerken die leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit of een betere geslaagde integratie van de woning en het woonperceel in de omgeving. Deze werken hebben betrekking op het aanleggen of versterken van houtkanten, boomgaarden, heggen en andere kleine landschapselementen; 2. Deze werken leiden tot het verhogen van de wateropvangcapaciteit van daken en verharde oppervlakten. 3. Een afdoende functionerende kleinschalige waterzuiveringsinstallatie bestaat of deel is van de vergunningsaanvraag, voor zover het hoofdgebouw of het perceel niet aangesloten is op het openbare rioleringsnet. <ol style="list-style-type: none"> a. Deze waterzuiveringsinstallatie moet in verhouding staan tot het gerealiseerde debiet van het huishoudelijk afvalwater; b. Deze waterzuiveringsinstallatie moet bij aanleg en gebruik regelmatig gecontroleerd worden door een erkende instantie <p>Van bovenvermelde bepaling omtrent omgevingswerken, kan vrijstelling bekomen worden wanneer de bestaande landschappelijke inkleding erg geslaagd is en bijkomende initiatieven niet bijdragen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.</p> <p><u>Beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit</u> Bij de vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>⇒ Behoorlijk vergunde woningen welke deel zijn van een woonlint kunnen gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven toebedeeld worden als woningen in een woonzone. Deze woningen kunnen ver(nieuw)bouwd worden en uitbreiden met maximum 100% tot maximum 1.000m³ bruto woonvolume mits deze ingreep de schaal van de omliggende woongebouwen niet overschrijdt. Dit onderzoek naar een geslaagde ruimtelijke integratie met andere gebouwen in de omgeving wordt gevoerd op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het volume en de schaal van bestaande en geplande gebouwen en constructies op het perceel en in de omgeving; ▪ de afstand tot andere gebouwen en constructies; ▪ het voorkomen en de vormgeving van het bestaande en geplande gebouw en de gebouwen in de omgeving. <p>⇒ De zonevreemde woningen zijn tevens deel van een landschap. De kwaliteit en de identiteit van het landschap mag niet aangetast worden door de gevraagde ingreep. Het landschap en de omgeving zijn maatgevend, niet de woongebouwen. De geslaagde integratie en de verenigbaarheid van het onderwerp van een stedenbouwkundige aanvraag met de onmiddellijke omgeving wordt aangeduid op basis van een omstandige analyse van de omgeving. Dit duidt aan hoe de woning en aanhorigheden in omgeving en landschap geïntegreerd is en op welke wijze deze verbeterd kan worden. Het onderzoek naar de beoordeling wordt gevoerd op basis van de specifieke kenmerken van de omgeving zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het landschap en de landschapsbeleving; ▪ de schaal van het gebouw en de gebouwen in de omgeving; ▪ de aard, het aantal en de vorm van constructies eigen aan de woning; ▪ de aanwezigheid en wenselijkheid van kleine landschapselementen en overige beplanting; ▪ de aanwezigheid van ecologisch waardevolle biotopen of 	<p>Beoordelingskader definiëren</p>	<p>verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De aanvraag wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het volume en de schaal van bestaande en geplande gebouwen en constructies op het perceel en in de omgeving; ▪ De afstand tot andere gebouwen en constructies; ▪ Het voorkomen en de vormgeving van het bestaande en geplande gebouw en de gebouwen in de omgeving. ▪ Het aandeel, voorkomen en situering van constructies eigen aan de woning. ▪ De geslaagdheid van de landschappelijke integratie door beplantingen en de aanleg van de niet verharde ruimte.


Informatief	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	
Toelichting bij de gewenste ordening ecologische verbindingen,.. ■ ⇒ Elementen die bepalend zijn voor dit onderzoek zijn zowel omvang, situering en zichtbaarheid van de (woon)gebouwen, de landschapskenmerken op het perceel en in de omgeving waaronder erfbeplanting, beplanting op de perceelsgrenzen, de aanwezigheid van kleine landschapselementen en solitair.	Essentiële aspecten	


 Provincie Limburg

3de Directie
 Afdeling 2 - Sectie 3.2.2

Kenmerk 023.02.20
 Dossier ..2007.N.20847.....
 Gezien om gehecht te worden aan het besluit van heden
 Hasselt d.d. ..19..MAART..2008..
 Namens de deputatie
 De verslaggever,
 get. *M. VAN SEYEN*

De provinciegriffier, De gouverneur-voorzitter,
 get. Renata Camps get. Steve Stevaert

Voor eensluidend afschrift
 namens de provinciegriffier

 ir. Valère Cornelis
 inspecteur-generaal

