

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**  
**HERGEBRUIKERSCENTRUM**

**GEMEENTE OPWIJK**  
**PROVINCIE VLAAMS-BRABANT**

**VOORSCHRIFTEN**

*Versie 5, juni 2008*



Opdrachtgever  
**Gemeentebestuur Opwijk**  
**Ringlaan 20**  
**1745 Opwijk**



Opdrachthouder  
**Multiprofessioneel Architecten- en Ingenieursbureau**  
**Studiebureau Talboom**  
**Afdeling Ruimte & Mobiliteit**

# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>2</b>
<b>FORMELE GOEDKEURINGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>4</b>
1.VOORAFGAANDE BEPALINGEN .....	4
2.TERMINOLOGIE .....	4
3.OVERGANGSMAATREGELEN.....	8
3.1. <i>Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften</i> .....	8
3.2. <i>Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften</i> .....	8
<b>BEPALINGEN PER ZONE</b> .....	<b>9</b>
4.WEGENIS .....	9
4.1. <i>Algemeen</i> .....	9
4.2. <i>Zone voor Openbare Wegenis (OW)</i> .....	9
5.WONEN .....	10
5.1. <i>Algemeen</i> .....	10
5.2. <i>Zone voor Gesloten Bebouwing (GB)</i> .....	13
5.3. <i>Zone voor Halfopen Bebouwing (HOB)</i> .....	15
5.4. <i>Zone voor Open Bebouwing (OB)</i> .....	16
6.OPEN RUIMTE.....	18
6.1. <i>Zone voor Voortuinen (V)</i> .....	18
6.2. <i>Zone voor Tuinen (T)</i> .....	19
7.BEDRIJVIGHEID EN DIENSTEN .....	20
7.1. <i>Zone voor niet-hinderlijke Ambachtelijke Bedrijven: magazijnen, kleinhandel en diensten (AB)</i> .....	20

## FORMELE GOEDKEURINGEN

Opgemaakt door Jan L. TALBOOM,  
erkend ruimtelijk planner.

Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van .....

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhevig plan ter inzage in het gemeentehuis aan het publiek werd neergelegd van ..... tot .....

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van .....

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op .....

## ALGEMENE BEPALINGEN

### 1. VOORAFGAANDE BEPALINGEN

Het Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

Binnen de grenzen van dit RUP blijven de gemeentelijke bouwverordeningen, de klasseringsbesluiten en de speciale wettelijke bepalingen van toepassing, tenzij anders bepaald in dit RUP.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voorkomende uit bijzondere reglementeringen.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.

De bepalingen van de vergunde verkavelingen gelegen in het RUP blijven van kracht ook al wijken zij af van de voorschriften van het RUP. Nieuwe verkavelingen kunnen enkel vergund worden binnen de voorschriften van het RUP.

Aanleg van nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang worden binnen het geheel plangebied toegestaan.

Reclame en verlichting ten behoeve van publiciteit zijn toegelaten in de zones met een commerciële hoofd- of nevenbestemming maar worden beperkt in aantal en omvang. Per uitbating is slechts 1 reclamebord van max. 4m<sup>2</sup> toegelaten en dit mag enkel verlicht worden ten behoeve van de leesbaarheid. Andere, niet-functionele verlichtingen horende bij een commerciële uitbating zijn verboden.

### 2. TERMINOLOGIE

#### **Aaneengesloten**

Bebouwingswijze waarbij meer dan 3 gelijkvormige gebouwen met minstens 1 zijde aan elkaar verbonden zijn, op eenzelfde bouwlijn zijn ingeplant en een harmonisch geheel vormen.

#### **Bijgebouw**

Gebouw in de tuinstroken, in principe afzonderlijk van het hoofdgebouw opgericht.

#### **Bouwhoogte**

Hoogte van een bouwwerk dat, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

**Bouwlaag**

Een doorlopend deel van een gebouw dat door een vloer met gelijke hoogteligging wordt begrensd.

**Bouwlijn**

Lijn waarop de gevel van een gebouw is geplaatst.

**Constructie**

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

**Ééngesinswoning**

Een woongegelegenheid voor één gezin.

**Gebouw**

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

**Gekoppelde bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij maximum 3 gelijkvormige gebouwen met minstens 1 zijde aan elkaar verbonden zijn, op eenzelfde bouwlijn zijn ingeplant en 1 harmonisch geheel vormen.

**Gelijkvloers**

Op dezelfde hoogte als de begane grond.

**Gekoppelde bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

**Halfopen**

Bebouwingswijze waarbij maximum 3 gelijkvormige gebouwen met minstens 1 zijde aan elkaar verbonden zijn en 1 ruimtelijk volume vormen.

**Hoofdbestemming**

De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

**Hoofdgebouw**

Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.

**Koppelwoningen/gekoppelde woningen**

Woningen met één gemene zijgevel of wachtgevel.

**Kroonlijst**

Horizontale rand van gebouw juist onder het dak, vaak uitspringend of geprofileerd

**Kroonlijsthoogte**

Hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft

**Meergezinswoning**

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

**Nevenbestemming**

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

**Nokhoogte**

De nokhoogte is de hoogte van de noklijn of –punt.

**Rooilijn**

De grenslijn tussen de openbare weg en de aanpalende bestemmingszone.

**Verdieping**

Elk der afdelingen waarin een gebouw door horizontale scheidingsvlakken verdeeld wordt. Ruimte tussen twee vloeren.

**Vloeroppervlakte**

als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders en ondergrondse parkeergarages; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,8m begaanbare ruimte. Bijgebouwen worden eveneens meegerekend, terrassen en overdekte buitenruimten niet.

**Voorgevelbouwlijn**

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook. Bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel. Minstens 2/3 van de totale gevellengte dient te worden opgericht op de voorgevelbouwlijn.

---

**Voortuin**

Tuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel.

**Woning**

Huis of deel van een huis waarin men zijn vast verblijf houdt.

Een woning kan plaats bieden aan meerdere woongelegenheden.

**Woongelegenheid**

Een woongelegenheid is een functioneel geheel van ruimtes met een gezamenlijke vloeroppervlakte groter dan 40m<sup>2</sup>, enkel bestemd voor permanente en duurzame bewoning. Elke woongelegenheid beschikt naast een leefruimte over één aparte sanitaire cel.

**Woonhuis**

Huis tot woning ingericht of waar men woont (in tegenstelling met kantoor, winkel e.a.).

**Woonlaag**

Een doorlopend deel van een gebouw met dezelfde vloerhoogte en met een duidelijke woonfunctie.

**Zone**

Gebied binnen zekere begrenzingen waarbinnen bepaalde voorschriften gelden met betrekking tot het bouwen of niet bouwen, het inrichten of het gebruik.

### **3. OVERGANGSMAATREGELEN**

#### **3.1. Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften**

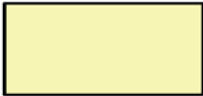
Bestaande functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes mits de plaatselijke bouwvoorschriften in acht worden genomen en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de voorgeschreven of feitelijke hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft, die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

#### **3.2. Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften**

Bestaande vergunde gebouwen, in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het RUP 'Hergebruikerscentrum' mogen verbouwd worden zolang er geen bijkomende elementen in strijd met de voorschriften en aanduidingen van het nieuwe RUP ontstaan.




## BEPALINGEN PER ZONE

	<i>Typebepaling</i>	<i>Toelichting</i>
<b>4. WEGENIS</b>		
<b>4.1. <u>Algemeen</u></b>	Onderstaande voorschriften vormen een algemeen kader waaraan voldaan dient te worden. Verdere bepalingen per zone kunnen dit verder detailleren of mits uitdrukkelijke vermelding hiervan afwijken.	
	Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ al dan niet verharde bermen, grachten en taluds,</li> <li>▪ de stationeer- en parkeerstroken,</li> <li>▪ de wegsignalisatie en wegbebakening,</li> <li>▪ de verlichting,</li> <li>▪ de afwatering,</li> <li>▪ de beplantingen,</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>4.2. <u>Zone voor Openbare Wegenis (OW)</u></b>		
Grafische aanduiding		
Voorschriften	<p><i><u>Bestemming</u></i></p> <p>De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.</p> <p>De bestemmingsgrens van de openbare wegenis legt tevens de rooilijn vast, tenzij grafisch anders aangeduid op het bestemmingsplan.</p>	


	<p>De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.</p> <p>Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door de bevoegde overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door de bevoegde overheid gesteld zijn.</p> <p><i>Inrichting</i> De gedeelten bestemd voor voet- en fietswegen zullen in zoverre zij niet binnen het openbare domein vallen, hierbij worden ingelijfd. De aanduiding op plan is indicatief en wordt gebruikt om de richting en de verbindende functie van de weg vast te leggen. Van de ruimtelijke aanduiding op het plan kan onderbouwd worden afgeweken voor zover de beoogde verbinding wordt aangehouden.</p>	
<b>5. WONEN</b>		
<b>5.1. Algemeen</b>	<p>Onderstaande voorschriften vormen een algemeen kader waaraan voldaan dient te worden. Verdere bepalingen per zone kunnen dit verder detailleren of mits uitdrukkelijke vermelding hiervan afwijken.</p>	
	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen ondergeschikte activiteiten en voorzieningen. Hierbij wordt verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Indien de zoneringen bestemd voor wonen zoals aangeduid op plan, niet volledig ingenomen worden door bebouwing, gelden in de overblijvende delen de voorschriften van zone voor tuinen voor zover deze geen conflict opleveren met andere voorschriften.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</li> <li>▪ Openbare verharde ruimten: straten, pleinen,</li> </ul>


		<p>parken ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</li> <li>▪ Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...</li> <li>▪ Horeca (hotel, restaurant, café)</li> <li>▪ Bedrijven, kantoren en diensten</li> <li>▪ Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis</li> <li>▪ elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...</li> <li>▪ Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, .</li> <li>▪ Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sportvelden, ...</li> <li>▪</li> </ul>
	<p>Alle bouwlagen van geplande en bestaande woningen kunnen ingericht worden als woonlaag.</p>	<p>Dit voorschrift maakt het mogelijk om ruimtes onder dak ook in te richten als woonruimte.</p>
	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>▪ de bestaande of gewenste woondichtheid.</li> </ul>	

	<p>In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor een totale oppervlakte van minstens 0,5 hectare pas afgeleverd worden indien minstens een vierde van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen.</p> <p>Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m<sup>2</sup>. Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m<sup>2</sup>. Onder een kleine woning wordt verstaan een woning van maximaal 550 m<sup>3</sup>. Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning van maximum 650 m<sup>3</sup>.</p> <p>Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegheden in de grondoppervlakte als kavel beschouwd.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens 0,5 hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen.</p> <p>Het vermelde volume is het buitenvolume, gemeten boven het maaiveld, een eventuele garage inbegrepen, andere losstaande toegelaten bijgebouwen of tuinconstructies niet inbegrepen.</p> <p>Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan 0,5 hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan 0,5 hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen.</p> <p>Het legt op om een minimumpercentage van kleinere of middelgrote kavels of woningen te realiseren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. De laatste alinea van het voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van de eerste alinea's, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de gronden die verkaveld of bebouwd worden, wel groter is dan 0,5 ha. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast.</p> <p>Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel kleine of middelgrote woningen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Omgekeerd kan de eigenaar of ontwikkelaar die in een eerste ontwikkelingsfase een groter aandeel kleine of middelgrote woningen heeft gerealiseerd, in een latere fase minder dergelijke woningen realiseren, zolang het beoogde aandeel, gerekend voor alle ontwikkelingsfasen, gehaald wordt. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die meer dan 0,5 hectare gronden bezit of plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied bezit of plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de</p>
--	---	--

	verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.	gestelde normen.
<b>5.2. <u>Zone voor Gesloten Bebouwing (GB)</u></b>		
Grafische aanduiding		
Voorschriften	<p><u>Bestemming</u></p> <p><i>In hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aaneengesloten woningen.</li> </ul> <p><i>In nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handel en diensten. Wonen boven winkels is toegelaten.</li> </ul> <p><u>Kavelstructuur</u></p> <p>Nieuwe kavels moeten minstens 6m breed zijn aan de straatzijde. Om een volwaardige gevelafwerking op de koppen mogelijk te maken, is een minimum van 8,5m kavelbreedte noodzakelijk.</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <p><i>Inplanting van de gebouwen</i></p> <p>De afstand tussen de bestemmingsgrens met de openbare wege en de voorgevel wordt grafisch aangeduid op het plan. Aaneengesloten woningen dienen verplicht op eenzelfde voorgevelbouwlijn te worden ingeplant voor zover deze overeenkomt met de bepalingen van het RUP.</p> <p>In de gevallen waar geen bebouwing op de kavelgrens wordt opgetrokken, dient een afstand van 3m te worden aangehouden, tenzij anders uitgetekend op plan. Bij nieuwe verkavelingsaanvragen mogen binnen de zone voor gesloten bebouwing onderbrekingen van de bebouwing voorzien worden, voor zover deze geen gevolgen hebben voor de bouwmogelijkheden van naburige kavels. De geldende afstandsregels dienen dan ten allen tijde te worden gerespecteerd.</p>	<p>Er worden andere functies dan wonen toegelaten in nevenbestemming. Er moet echter steeds op toegezien worden dat deze activiteiten verenigbaar zijn met de woonfunctie op de aanpalende percelen en hiervoor geen hinder vormen die de woonkwaliteit ervan kan aantasten. Met name geluidshinder, lichthinder, parkeerdruk, stalling van goederen op de perceelsgrens, ... zijn elementen die in deze overweging kunnen afgewogen worden.</p> <p>Er kan afgeweken worden van dakprofiel en kroonlijsthoogte bij woningen die aansluiten bij reeds bestaande wachtgevels voor zover dit geen storende invloed heeft op het straatbeeld. Hiervoor dient een motiverende nota met duidelijk beeldmateriaal en volumetekeningen te worden opgemaakt door de aanvrager om gevoegd te worden bij de bouwaanvraag. Delen van de wachtgevel die blijvend zichtbaar blijven door deze afwijking dienen met duurzame materialen te worden bekleed teneinde de gevel te beschermen tegen alle weersomstandigheden.</p> <p>Nieuwe bebouwing mag enkel op de perceelsgrens opgericht worden voor zover dit geen</p>

	<p><u><i>Bouwdiepte</i></u> De minimale bouwdiepte bedraagt 8m. De maximale bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping wordt aangeduid op de grafische plans. Voor de eerste verdieping ligt de bouwdiepte tussen 8m en 12m. Er dient steeds een minimale afstand tot de achterste perceelsgrens van 8m gerespecteerd te worden.</p> <p><u><i>Bouwhoogte</i></u> De bouwhoogte bedraagt max 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) waarbij de maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 6,00m. Dakverdiepingen zijn toegelaten.</p> <p><u><i>Dakhelling, dakvorm en dakuitbouw</i></u> Zowel hellende (met helling tussen 0° en 50°) als platte daken zijn toegelaten. Indien wordt aangesloten aan een wachtgevel van een bestaande woning met een maximaal toegelaten aantal bouwlagen, dient de kroonlijsthoogte en het voorste dakvlak te worden overgenomen. Dakuitbouwen zijn beperkt tot max. de helft van de gevelbreedte en voorzien zijn van een standvenster. Terrassen zijn toegelaten voor zover deze zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p><u><i>Uiterlijke afwerking van de gebouwen</i></u> Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.</p>	<p>onmogelijkheid tot het oprichten van een woning op het belendende perceel tot gevolg heeft.</p> <p>Er worden geen hellende daken met een hellingsgraad &gt;50° toegelaten om te vermijden dat de dakvorm zodanig gemaakt wordt dat het lijkt alsof er een bouwlaag is toegevoegd.</p> <p>Dakuitbouwen zijn niet verplicht en dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring van de stedenbouwkundige ambtenaar. Speciale aandacht bij de beoordeling gaat uit naar het behoud van het private karakter van de naburige eigendommen.</p>
--	--	---

<b>5.3. Zone voor Halfopen Bebouwing (HOB)</b>		
Grafische aanduiding		
Voorschriften	<p><u>Bestemming</u></p> <p><i>In hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gekoppelde woningen.</li> </ul> <p><i>In nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrije beroepen, handel, diensten. Wonen boven winkels is toegelaten.</li> </ul> <p><u>Kavelstructuur</u></p> <p>Nieuwe kavels moeten minstens 6m breed zijn aan de straatzijde voor zover zij bebouwd worden op beide zijdelingse perceelsgrenzen. Om halfopen bebouwing mogelijk te maken, is een minimum van 8,5m kavelbreedte noodzakelijk.</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <p><i>Inplanting van de gebouwen</i></p> <p>De afstand tussen de bestemmingsgrens met de openbare weg en de voorgevel wordt aangeduid op plan. Gekoppelde woningen dienen verplicht op eenzelfde voorgevelbouwlijn te worden ingeplant voor zover deze overeenkomt met de bepalingen van het RUP.</p> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De minimale bouwdiepte voor de gelijkvloerse delen bedraagt 10m. De maximale bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping wordt aangeduid op de grafische plans en varieert tussen 13m en 18,7m. Vanaf de eerste verdieping ligt de bouwdiepte tussen 8m en 12m. Er dient steeds een minimale afstand tot de achterste perceelsgrens van 8m steeds gerespecteerd te worden.</p>	<p>Er worden andere functies dan wonen toegelaten in nevenbestemming. Er moet echter steeds op toegezien worden dat deze activiteiten verenigbaar zijn met de woonfunctie op de aanpalende percelen en hiervoor geen hinder vormen die de woonkwaliteit ervan kan aantasten. Met name geluidshinder, lichthinder, parkeerdruk, stalling van goederen op de perceelsgrens, ... zijn elementen die in deze overweging kunnen afgewogen worden.</p> <p>Er kan afgeweken worden van dakprofiel en kroonlijsthoogte bij woningen die aansluiten bij reeds bestaande wachtgevels voor zover dit geen storende invloed heeft op het straatbeeld. Hiervoor dient een motiverende nota met duidelijk beeldmateriaal en volumetekeningen te worden opgemaakt door de aanvrager om gevoegd te worden bij de bouwaanvraag. Delen van de wachtgevel die blijvend zichtbaar blijven door deze afwijking dienen met duurzame materialen te worden bekleed teneinde de gevel te beschermen tegen alle weersomstandigheden.</p>

	<p><u>Bouwhoogte</u> De bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan waarbij de maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 6,00m. Dakverdiepingen zijn toegelaten.</p> <p><u>Dakhelling, dakvorm en dakuitbouw</u> Zowel hellende (met helling tussen 0° en 50°) als platte daken zijn toegelaten. Indien wordt aangesloten aan een wachtgevel van een bestaande woning met een maximaal toegelaten aantal bouwlagen, dient de kroonlijsthoogte en het voorste dakvlak te worden overgenomen. Dakuitbouwen zijn beperkt tot max. de helft van de gevelbreedte en voorzien zijn van een standvenster. Terrassen zijn toegelaten voor zover deze zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p><u>Uiterlijke afwerking van de gebouwen</u> Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.</p>	<p>Er worden geen hellende daken met een hellingsgraad &gt;50° toegelaten om te vermijden dat de dakvorm zodanig gemaakt wordt dat het lijkt alsof er een bouwlaag is toegevoegd.</p> <p>Dakuitbouwen zijn niet verplicht en dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring van de stedenbouwkundige ambtenaar. Speciale aandacht bij de beoordeling gaat uit naar het behoud van het private karakter van de naburige eigendommen.</p>
<p><b>5.4. Zone voor Open Bebouwing (OB)</b></p>		
<p>Grafische aanduiding</p>		
<p>Voorschriften</p>	<p><u>Bestemming</u></p> <p><i>In hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alleenstaande ééngezinswoningen.</li> </ul> <p><i>In nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrije beroepen, handel, diensten. Wonen boven winkels is toegelaten.</li> </ul> <p><u>Kavelstructuur</u> Nieuwe kavels moeten minstens 12m breed zijn aan de straatzijde.</p>	<p>Er worden andere functies dan wonen toegelaten in nevenbestemming. Er moet echter steeds op toegezien worden dat deze activiteiten verenigbaar zijn met de woonfunctie op de aanpalende percelen en hiervoor geen hinder vormen die de woonkwaliteit ervan kan aantasten. Met name geluidshinder, lichthinder, parkeerdruk, stalling van goederen op de perceelsgrens, ... zijn elementen die in deze overweging kunnen afgewogen worden.</p>



	<p><u><i>Bebouwing</i></u>  <u><i>Inplanting van de gebouwen</i></u>  De afstand tussen de bestemmingsgrens met de openbare wege en de voorgevel wordt aangeduid op plan.  Alle woningen dienen verplicht op dezelfde voorgevelbouwlijn en op minimum 3meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden ingeplant.</p> <p><u><i>Bouwdiepte</i></u>  De minimale bouwdiepte voor de gelijkvloerse delen van het hoofdgebouw bedraagt 10m.  De maximale bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping wordt aangeduid op de grafische plans en varieert tussen 14m en 16m.  Vanaf de eerste verdieping ligt de bouwdiepte op maximaal 12m vanaf de voorgevel.  Er dient steeds een minimale afstand tot de achterste perceelsgrens van 8m gerespecteerd te worden.</p> <p><u><i>Bouwhoogte</i></u>  De bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen (gelijkvloers inbegrepen) zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan waarbij de maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 6,00m.  Dakverdiepingen zijn toegelaten.</p> <p><u><i>Dakhelling, dakvorm en dakuitbouw</i></u>  Zowel hellende (met helling tussen 0° en 50°) als platte daken zijn toegelaten.  Dakuitbouwen zijn beperkt tot max. de helft van de gevelbreedte en voorzien zijn van een standvenster. Terrassen zijn toegelaten voor zover deze zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p><u><i>Uiterlijke afwerking van de gebouwen</i></u>  Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.</p>	<p>Om tot een kwalitatieve herverdeling van de kavelstructuur te komen, worden minimale bouwdieptes en afstandsregels opgelegd. Op deze manier wordt een herverkaveling van de gronden noodzakelijk vooraleer de kavels in aanmerking komen om te worden ontwikkeld. Bij het toekennen van de verkavelingsvergunning dient specifiek aandacht besteed te worden aan grootte van de kavels in relatie tot de toegestane bebouwing.</p> <p>Er worden geen hellende daken met een hellingsgraad &gt;50° toegelaten om te vermijden dat de dakvorm zodanig gemaakt wordt dat het lijkt alsof er een bouwlaag is toegevoegd.</p> <p>Dakuitbouwen zijn niet verplicht en dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring van de stedenbouwkundige ambtenaar. Speciale aandacht bij de beoordeling gaat uit naar het behoud van het private karakter van de naburige eigendommen.</p>
--	---	--

## 6. OPEN RUIMTE

### 6.1. Zone voor Voortuinen (V)

Grafische aanduiding



#### Bestemming

##### *In hoofdbestemming:*

- De zone tussen het openbare domein en de voorgevel wordt bestemd als voortuinstrook.

##### *In nevenbestemming:*

- Opritten, terrassen

#### Inrichting

Minstens 50% van het oppervlak van deze zones berekend per kavel, dient te worden beplant. Opritten naar garages zijn toegelaten met een helling van maximaal 4% en dit over een afstand van 5m, gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggende voetpad. 50% van de zone mag ingenomen worden door parkeerplaatsen, aangelegd met grasdallen of kleinschalige elementen.

#### Onderhoud

De voortuinstroken zullen steeds in goede toestand van onderhoud gehouden worden. Het gemeentebestuur houdt zich het recht voor in geval van nalatigheid, dit onderhoud te doen uitvoeren op kosten van de eigenaar.

#### Constructies

Op de rooilijn en de zijgrenzen zullen de afsluitingen bestaan uit levende hagen met een maximum hoogte van 1,0m, al dan niet in combinatie met paal en draad.

Door de verplichte aanplanting van 50% van de totale oppervlakte wordt een aanzet gegeven tot de uitwerking van de Ringlaan als boulevard.

Het verbod op het vergunnen van vaste constructies in de voortuinstrook moet de ruimtelijkheid van het openbare domein versterken en een versnippering tegengaan.

Het verdient aanbeveling om hierbij streekeigen groen te promoten, doch dit wordt niet verplicht opgelegd.

## 6.2. Zone voor Tuinen (T)

Grafische aanduiding



### Bestemming

De onbebouwde ruimte die niet in de voortuinstrook gelegen is, wordt bestemd als zone voor tuinen.

#### *In hoofdbestemming:*

- Deze zone dient gebruikt te worden voor private doeleinden.


#### *In nevenbestemming:*

- Bijgebouwen

### Constructies

Het optrekken van bijgebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven:

- In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres toegelaten, voor zover ze los van het hoofdgebouw worden opgericht. Bovendien mogen ze niet worden opgericht in de zone tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens.
- De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimaal 2m. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel;  
De maximum toegelaten oppervlakte bij zone voor gesloten bebouwing bedraagt max 15m<sup>2</sup>.  
De maximum toegelaten oppervlakte bij zone voor halfopen bebouwing bedraagt max 25m<sup>2</sup>.  
De maximum toegelaten oppervlakte bij zone voor open bebouwing bedraagt max 30m<sup>2</sup>.
- De maximum toegelaten kroonlijsthoogte of hoogte van het afgewerkt plat dak bedraagt 3m. Bij een hellend dak bedraagt de maximale nokhoogte 3,5m.
- De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout en/of glas.

	<p>Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen de in de tuinen toegelaten constructies op de eigendomsgrens gebouwd worden. In dit geval worden zij verplichtend opgericht op eenzelfde bouwlijn en met eenzelfde dakvorm.</p> <p>Afsluitingen op de zijgrenzen van de percelen zullen bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen, al dan niet met grondplaat of houten panelen. De hoogte bedraagt max 2m.</p> <p>Op de perceelsgrenzen van aan elkaar grenzende woningen mag ook een bakstenen muur gebouwd worden van max 2m hoog en vanaf de achtergevel van de woning max 5m lang.</p>	
<b>7. BEDRIJVIGHEID EN DIENSTEN</b>		
<b>7.1. <u>Zone voor niet-hinderlijke Ambachtelijke Bedrijven: magazijnen, kleinhandel en diensten (AB)</u></b>		
Grafische aanduiding		
	<p><u>Bestemming</u>  <i>In hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niet hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven: magazijnen, kleinhandel, en diensten</li> </ul> <p><i>In nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wonen.</li> </ul> <p><u>Bouwdiepte</u>          De volledige bestemmingszone komt in aanmerking om te worden bebouwd. Dit geldt tevens voor de 2<sup>e</sup> bouwlaag.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>          De bouwhoogte van de gebouwen wordt beperkt tot 3,2m langsheen de perceelsgrenzen en mag onder een hoek van 45° opklimmen tot max 4,5m, gemeten tot de bovenkant van de kroonlijst. De nokhoogte mag niet meer dan 7m bedragen.</p>	<p>Deze zone verschilt van de zones voor wonen door het uitgesproken commerciële en/of dienstverlenende karakter. De woonfunctie komt er slechts voor in nevenbestemming.</p> <p>De hoofdbestemming mag in geen enkel geval dusdanige activiteiten (geur, licht, geluid, trillingen, stof, ...) genereren die een duidelijk voorspelbare overlast kunnen teweegbrengen aan de woonkwaliteiten binnen de eigen bestemmingszone of deze van de omliggende woonzone.</p> <p>De aard van de activiteiten mag het lokale niveau niet overstijgen. Het dient steeds te gaan over lokale en laagdynamische activiteiten op het niveau van het hoofddorp.</p>

	<p><u>Dakhelling, dakvorm en dakuitbouw</u>  Zowel hellende (met helling tussen 0° en 50°) als platte daken zijn toegelaten.  Dakuitbouwen zijn beperkt tot max. de helft van de gevelbreedte en voorzien zijn van een standvenster. Deze standvensters dienen opgericht te worden op min 0.6m achter de gevel en de hoogte is beperkt tot 1.5m, incl. kroonlijst.  Terrassen zijn toegelaten voor zover deze zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p><u>Uiterlijke afwerking van de gebouwen</u>  Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft.</p>	<p>Er worden geen hellende daken met een hellingsgraad &gt;50° toegelaten om te vermijden dat de dakvorm zodanig gemaakt wordt dat het lijkt alsof er een bouwlaag is toegevoegd.</p> <p>Dakuitbouwen zijn niet verplicht en dienen onderworpen te worden aan de goedkeuring van de stedenbouwkundige ambtenaar. Speciale aandacht bij de beoordeling gaat uit naar het behoud van het private karakter van de naburige eigendommen.</p>
--	---	--