

**RUP WOONLAGEN TE WEMMEL**  
**Stedenbouwkundige Voorschriften /**  
**Verordenend gedeelte**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 12 november 2015	
Op bevel, De Secretaris,	De Voorzitter
Katrien De Taeye	Raf De visscher
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15 december 2015 tot en met 12 februari 2016 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
Katrien De Taeye	Walter Vansteenkiste
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 juni 2016	
Op bevel, De Secretaris,	De Voorzitter
Katrien De Taeye	Raf De visscher

Ruimtelijk planner,



Dirk Bosmans

**COLOFON**

**Opdracht:**

RUP WOONLAGEN

**Opdrachtgever:**

Gemeente Wemmel  
Dr. H. Folletlaan 28  
1780 Wemmel

**Opdrachthouder:**

Antea Group  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T. +31 (0)3 221 55 00  
F. +31 (0)3 221 55 01  
[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)

**Identificatienummer:**

2248883025\_DVRUP\_SV

**Datum:**

mei 2016

**status / revisie:**

Definitieve vaststelling

**Vrijgave:**

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner

**Projectmedewerkers:**

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner  
Jill Loos, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2016

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

## Inhoud

Art. 0.	Algemene bepalingen.....	4
Art. 1.	Kernwoongebied voor bebouwing met 2 bouwlagen en 2 woonlagen.....	7
Art. 2.	Kernwoongebied voor bebouwing met 2 bouwlagen en 3 woonlagen.....	11
Art. 3.	Kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 2 woonlagen.....	15
Art. 4.	Kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen.....	19
Art. 5.	Kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 4 woonlagen.....	23
Art. 6.	Kernwoongebied voor bebouwing met 4 bouwlagen en 4 woonlagen.....	27
Art. 7.	Kernwoongebied voor bebouwing met 5 bouwlagen en 5 woonlagen.....	31
Art. 8.	Bouwkundig erfgoed (overdruk) .....	34

## **Art. 0. Algemene bepalingen**

### **0.1 Voorschriften**

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

### **0.2 Toepassing van voorschriften m.b.t. volumes en afmetingen**

Stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot volumes en afmetingen van gebouwen zijn enkel van toepassing op gebouwen met een woonfunctie, of een gemengde functie waaronder wonen, en op gebouwen waarvoor een functiewijziging naar een woonfunctie of een gemengde functie waaronder wonen wordt aangevraagd.

### **0.3 Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

### **0.4 Gebruik van de gronden**

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond, tenzij anders bepaald.

### **0.5 Duurzaamheid**

Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:

- gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;
- gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...
- efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd: isolatiewaarde, hernieuwbare energiebronnen, ...
- gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

### **0.6 Waterhuishouding**

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

Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering.

### **0.7 Materiaalgebruik en vormgeving**

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.

Alle buitengevels van gebouwen dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.

### **0.8 Archeologisch vooronderzoek**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor vervangingsniewbouw of nieuwbouw kan de noodzaak tot archeologisch vooronderzoek afgetoetst worden.

### **0.9 Begrippen**

Overeenstemming met begrippenlijst verordening

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- **45°-regel:** het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand die tenminste gelijk is aan de hoogte van het teruggetrokken bouwdeel.
- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, etc., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwlaag:** een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.
- **Bruto vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- **Dragende structuur:** structurele elementen van een constructie die bijdragen tot de stabiliteit van een constructie.
- **Duplex:** wooneenheid binnen een meergezinswoning met meerdere vloerniveaus.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- **Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
- **Kroonlijst:** het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn en het schuine dakvlak. Hoogste dakrand in geval van plat dak.
- **Kroonlijsthoogte:** hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn en het schuine dakvlak. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.
- **Maaiveld:** Het gemiddelde peil van het hoogste en laagste punt van het natuurlijk maaiveld ter hoogte van de bouwlijn.

- **Meergezinswoning:** een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat. Co-housing is te beschouwen als meergezinswoning, voor zover het gaat over afzonderlijk afsluitbare wooneenheden binnen eenzelfde woongebouw.
- **Nevenbestemming:** een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- **Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- **Nokhoogte:** de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- **Parkeerplaats:** hetzij een gesloten garage of “box” met een lengte van minimum 5,00 meter, een breedte van minimum 2,75 meter en een hoogte van 1,80 meter, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of overdekte oppervlakte met een lengte van minimum 4,50 meter, en een breedte van minimum 2,25, hetzij een standplaats in open lucht met een lengte van minimum 5,50 meter en een breedte van minimum 2,50 meter.
- **Projectzone:** ontwikkeling van een of meerdere percelen met een minimale totale breedte van 18,00m aan de grens met het openbaar domein.
- **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.
- **Voorgevellijn:** de lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het perceel.
- **Wooneenheid:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één enkel gezin en daartoe afzonderlijke afsluitbaar is.
- **Woonlaag:** Elke bouwlaag of elk vloerniveau in een meergezinswoning dewelke tenminste voor 50% bestemd is voor bewoning, zoals onder meer kamers zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere aanvullingen en wijzigingen.  
Bouwlagen of vloerniveaus worden niet beschouwd als bijkomende woonlaag, voor zover deze geen afzonderlijke wooneenheid vormen.  
Bouwlagen of vloerniveaus die niet uitsluitend of hoofdzakelijk (minder dan 50% van de vloeroppervlakte) bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of verblijf vormen geen woonlaag.
- **Woongebouw:** gebouw met uitsluitend een woonfunctie.
  - o **Gemengd woongebouw:** gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie, waar naast de woonfunctie een andere functie aanwezig is, zoals kantoren, vrije beroepen, commerciële activiteiten, diensten, ...
- **Zijgevel:** gevel aan de zijkant van het hoofdgebouw;
- **Zone:** het op het plan omlinjd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- **Zonegrens:** grens tussen twee bestemmingszones.

**Categorie van gebiedsaanduiding: wonen**

**Art. 1. Kernwoongebied voor bebouwing met 2 bouwlagen en 2 woonlagen**

**1.1. Bestemming**

**1.1.1. Hoofdbestemming**

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal twee, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

**1.1.2. Nevenbestemmingen**

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstrekkende bedrijven met toeristische dienstverlening.

**1.2. Inrichting**

**1.2.1. Plaatsing**

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

**1.2.2. Bouwdiepte**

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter zone achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden;
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn;
- tot max. 14 meter voor alle bouwdelen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, voor zover deze bouwdiepte voor de totaliteit van het gebouw aangehouden wordt, en de terrassen volledig inpandig zijn.

**1.2.3. Bouwhoogte**

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum twee bouwlagen toegelaten. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9)

teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.

- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 6,50m.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter.

#### 1.2.4. Dakvorm

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

#### 1.2.5. Gevels en materiaalgebruik

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

#### 1.2.6. Harmonie

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

#### 1.2.7. Bijzondere bepalingen voor “projectzones”

Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
  - o Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de



draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.

- Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
- voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
  - de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
  - de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
  - zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

#### 1.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

#### *1.2.9. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

#### **1.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

## **Art. 2. Kernwoongebied voor bebouwing met 2 bouwlagen en 3 woonlagen**

### **2.1. Bestemming**

#### *2.1.1. Hoofdbestemming*

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 3, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

#### *2.1.2. Nevenbestemmingen*

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening.

### **2.2. Inrichting**

#### *2.2.1. Plaatsing*

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

#### *2.2.2. Bouwdiepte*

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter tuinzone achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden.
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- tot max. 14 meter voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, in het geval van meergezinswoningen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, en voor zover de terrassen volledig inpandig zijn.

#### *2.2.3. Bouwhoogte*

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum twee bouwlagen toegelaten. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.

- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 6,50m
- De nokhoogte bedraagt maximaal 11,00 meter.

#### 2.2.4. Dakvorm

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

#### 2.2.5. Gevels en materiaalgebruik

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

#### 2.2.6. Harmonie

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

#### 2.2.7. Bijzondere bepalingen voor “projectzones”

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
  - o Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de

inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.

- Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
- voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
  - de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
  - de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
  - zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

#### *2.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen*

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

#### *2.2.9. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritte tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

#### **2.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

### **Art. 3. Kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 2 woonlagen**

#### **3.1. Bestemming**

##### *3.1.1. Hoofdbestemming*

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 2, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

##### *3.1.2. Nevenbestemmingen*

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstrekkennde bedrijven met toeristische dienstverlening.

#### **3.2. Inrichting**

##### *3.2.1. Plaatsing*

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfoopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

##### *3.2.2. Bouwdiepte*

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter tuinzone achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden.
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- tot max. 14 meter voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, in het geval van meergezinswoningen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, en voor zover de terrassen volledig inpandig zijn.

Voor een gelijkvloerse verdieping met de functies kleinhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen kan hiervan afgeweken worden tot een max. toegestane bouwdiepte van 25,00m. Deze afwijking kan niet toegestaan worden voor de woonfunctie. Alle functies zoals bedoeld met deze paragraaf, met uitzondering van vrije beroepen, dienen zich in de eerste plaats en maximaal aan de voorgevelzijde van het gebouw te bevinden.

##### *3.2.3. Bouwhoogte*

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum drie bouwlagen toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 3.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 9,75 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 14,25 meter.

#### 3.2.4. Dakvorm

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

#### 3.2.5. Gevels en materiaalgebruik

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

#### 3.2.6. Harmonie

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

#### 3.2.7. Bijzondere bepalingen voor "projectzones"

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor "projectzones" (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te



tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:

- Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.
  - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
- voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
  - de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
  - de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
  - zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van

begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

### *3.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen*

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

### *3.2.9. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritte tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

### **3.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

## **Art. 4. Kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen**

### **4.1. Bestemming**

#### *4.1.1. Hoofdbestemming*

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 3, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

#### *4.1.2. Nevenbestemmingen*

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstreckende bedrijven met toeristische dienstverlening.

### **4.2. Inrichting**

#### *4.2.1. Plaatsing*

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

#### *4.2.2. Bouwdiepte*

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter tuinzone achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden.
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- tot max. 14 meter voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, in het geval van meergezinswoningen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, en voor zover de terrassen volledig inpandig zijn.

Voor een gelijkvloerse verdieping met de functies kleinhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen kan hiervan afgeweken worden tot een max. toegestane bouwdiepte van 25,00m. Deze afwijking kan niet toegestaan worden voor de woonfunctie. Alle functies zoals bedoeld met deze paragraaf, met uitzondering van vrije beroepen, dienen zich in de eerste plaats en maximaal aan de voorgevelzijde van het gebouw te bevinden.

#### 4.2.3. *Bouwhoogte*

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum drie bouwlagen toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 3.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 9,75 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 14,25 meter.

#### 4.2.4. *Dakvorm*

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

#### 4.2.5. *Gevels en materiaalgebruik*

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

#### 4.2.6. *Harmonie*

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

#### 4.2.7. *Bijzondere bepalingen voor "projectzones"*

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor "projectzones" (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
  - o Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.
  - o Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - o Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - o Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
  - o voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - o de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - o de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - o de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - o de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
  - o de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
  - o de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
  - o zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch

kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

#### *4.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen*

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

#### *4.2.9. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritte tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

#### **4.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

#### **4.4. Recht van voorkoop**

Voor de gronden die op het grafisch plan aangeduid worden met de overdruk 'recht van voorkoop', geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor een termijn van 15 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorschriften van het RUP, met als begunstigde de gemeente Wemmel.

## **Art. 5. Kernwoongebied voor bebouwing met 3 bouwlagen en 4 woonlagen**

### **5.1. Bestemming**

#### *5.1.1. Hoofdbestemming*

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 4, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

#### *5.1.2. Nevenbestemmingen*

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstrekkennde bedrijven met toeristische dienstverlening.

### **5.2. Inrichting**

#### *5.2.1. Plaatsing*

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

#### *5.2.2. Bouwdiepte*

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter tuinzone achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden.
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- tot max. 14 meter voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, in het geval van meergezinswoningen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, en voor zover de terrassen volledig inpandig zijn.

Voor een gelijkvloerse verdieping met de functies kleinhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen kan hiervan afgeweken worden tot een max. toegestane bouwdiepte van 25,00m. Deze afwijking kan niet toegestaan worden voor de woonfunctie. Alle functies zoals bedoeld met deze paragraaf, met uitzondering van vrije beroepen, dienen zich in de eerste plaats en maximaal aan de voorgevelzijde van het gebouw te bevinden.

### 5.2.3. *Bouwhoogte*

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum drie bouwlagen toegelaten. Een vierde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan 3 bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 3.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 9,75 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 14,25 meter.

### 5.2.4. *Dakvorm*

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

### 5.2.5. *Gevels en materiaalgebruik*

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

### 5.2.6. *Harmonie*

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

### 5.2.7. *Bijzondere bepalingen voor “projectzones”*

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:



- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
  - o Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.
  - o Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - o Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - o Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
  - o voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - o de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - o de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - o de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - o de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
  - o de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
  - o de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
  - o zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch

kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

#### *5.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen*

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

#### *5.2.9. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritte tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

### **5.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

## **Art. 6. Kernwoongebied voor bebouwing met 4 bouwlagen en 4 woonlagen**

### **6.1. Bestemming**

#### *6.1.1. Hoofdbestemming*

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 4, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

#### *6.1.2. Nevenbestemmingen*

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstrekking met toeristische dienstverlening.

### **6.2. Inrichting**

#### *6.2.1. Plaatsing*

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient waar mogelijk de voorgevelbouwlijn van aanpalende percelen binnen de zonegrens te volgen, anders maximaal 6m uit de rooilijn.

Hoofdgebouwen dienen tot op de kavelgrens opgericht te worden indien aansluiting kan worden bereikt met al dan niet gerealiseerde bebouwing in halfopen of gesloten orde op het aanpalend perceel, anders minimum 3 meter van de perceelgrens.

#### *6.2.2. Bouwdiepte*

Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn de volgende bouwdiepten toegelaten:

- tot max. 15 meter diep voor de gelijkvloerse verdieping gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor zover tenminste 8 meter tuinzones achter de achtergevelbouwlijn wordt behouden.
- tot max. 12 meter diep voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
- tot max. 14 meter voor de verdieping en het dakvolume gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, in het geval van meergezinswoningen die niet aansluiten op een bestaand gebouw, en voor zover de terrassen volledig inpandig zijn.

Voor een gelijkvloerse verdieping met de functies kleinhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen kan hiervan afgeweken worden tot een max. toegestane bouwdiepte van 25,00m. Deze afwijking kan niet toegestaan worden voor de woonfunctie. Alle functies zoals bedoeld met deze paragraaf, met uitzondering van vrije beroepen, dienen zich in de eerste plaats en maximaal aan de voorgevelzijde van het gebouw te bevinden.

### 6.2.3. *Bouwhoogte*

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum vier bouwlagen toegelaten. Een vijfde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan vier bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 4.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 13,00 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 17,50 meter.

### 6.2.4. *Dakvorm*

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;
- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

### 6.2.5. *Gevels en materiaalgebruik*

Voor zover de gevelbreedte minimum 6 meter bedraagt, mag in de voorgevel van een hoofdgebouw 1 garagepoort met een maximum breedte van 2,40 meter voorzien worden.

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

### 6.2.6. *Harmonie*

Teneinde een harmonieus en samenhangend straatbeeld dient bij nieuwbouw, uitbreiding en verbouwing steeds aangesloten te worden op de talrijkst voorkomende kenmerken van de gebouwen in de directe omgeving van het voorwerp van de vergunningsaanvraag, tenminste met betrekking tot de bouworde, de achteruitbouwstrook en de bouwdiepte. Hiertoe kan afgeweken worden van de numerieke voorschriften in dit artikel.

### 6.2.7. *Bijzondere bepalingen voor “projectzones”*

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
  - o Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. Schaalbreuken in het bestaande straatbeeld door de inplanting van gebouwen met te grote afmetingen t.o.v. de omgevende bebouwing, of hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.
  - o Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - o Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - o Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
  
- de organisatie en beeldkwaliteit:
  - o voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - o de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - o de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - o de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - o de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;
  - o de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
  - o de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
  - o zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch

kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

#### *6.2.8. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen*

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

#### *6.2.9. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

### **6.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

## **Art. 7. Kernwoongebied voor bebouwing met 5 bouwlagen en 5 woonlagen**

### **7.1. Bestemming**

#### *7.1.1. Hoofdbestemming*

- wonen
- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, onderwijs, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening;
- vrije beroepen, kantoren en diensten, voor zover deze niet- of weinig verkeersgenererend zijn;
- openbaar domein.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gemengde woongebouwen binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 5, waarvan boven de kroonlijst maximaal 1 woonlaag mag gerealiseerd worden. In uitzondering hiervan kunnen bestaande en vergunde woonlagen blijven bestaan.

#### *7.1.2. Nevenbestemmingen*

Voor zover deze en niet-hinderlijk t.a.v. de woonfunctie:

- kleinschalige kleinhandels- en horecabedrijven, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, beperkt tot het gelijkvloers;
- kleinschalige logiesverstrekking met toeristische dienstverlening.

### **7.2. Inrichting**

#### *7.2.1. Plaatsing*

Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen de volledige zone.

#### *7.2.2. Bouwhoogte*

- Bij nieuwbouw en uitbreiding zijn maximum vijf bouwlagen toegelaten. Een zesde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel (definitie zie art. 0.9) teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn, en voor zover deze niet buiten het zijgevelvlak komt van aanpalende gebouwen.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan vijf bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft. Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 5.
- De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt maximum 16,25 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 20,75 meter.

#### *7.2.3. Dakvorm*

Algemeen is de dakvorm vrij te kiezen, met een dakhelling van max. 45°.

Indien mogelijk, dient aangesloten te worden op nok en kroonlijst van de aanpalende bebouwing. Hiervan kan afwijken worden voor zover uit de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat:

- specifiek voor hoekgebouwen de nok- en/of kroonlijst dient af te wijken;
- een afwijkende nok- en/of kroonlijst leidt tot een betere ruimtelijke ordening of plaatselijke aanleg;

- de nok en/of kroonlijst van het aanpalende gebouw op zichzelf afwijkt van de omringende gebouwen.

#### 7.2.4. Gevels en materiaalgebruik

De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Bij gekoppelde woningen dient het materiaalgebruik van de gebouwen afgestemd te worden op elkaar.

#### 7.2.5. Bijzondere bepalingen voor “projectzones”

De bijzondere bepalingen gelden in aanvulling op de overige bepalingen.

Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.9) geldt dat elke aanvraag tot verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen in het bijzonder wordt beoordeeld met betrekking tot:

- de inpassing van het project: elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning dient de inpassing van het voorwerp van de aanvraag in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP aan te tonen, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
  - o Dynamiek: hinder t.a.v. het bestaande woonweefsel omwille van een te hoge dynamiek van het project dient vermeden te worden. Het project dient getoetst te worden aan goede ruimtelijke ordening.
  - o Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
  - o Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
  - o Inpassing in de bestaande ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor wegenis en openbaar domein en trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels hierop maximaal richten.
- de organisatie en beeldkwaliteit:
  - o voor woonprojecten geldt een woondichtheid van minimum 35 woningen/ha, te berekenen als het aantal te realiseren wooneenheden in verhouding tot de bruto terreinoppervlakte van het projectgebied;
  - o de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen;
  - o de bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het materiaalgebruik en de beplanting;
  - o de inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van bebouwing, de bebouwingsvorm, de beplanting en de publiek toegankelijke delen. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. het volgens art. 5 aangeduid bouwkundig erfgoed;
  - o de realisatie van openbare of private groenruimten, waarbij tenminste 20% van elke projectzone wordt ingericht als kwalitatieve groene ruimte, bestaande uit levende



groenvoorzieningen onder de vorm van hoog- of laagstammige bomen, struiken, heesters en/of grassen;

- de realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen, hetzij op de individuele percelen;
- de kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve aansluiting op het omgevende bestaande weefsel, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein;
- zones voor gegroepeerd parkeren, omvattende alle vormen van bovengrondse parkeergebouwen, garages, carports, parkeerplaatsen in openlucht, zijn enkel toegelaten tussen de voor- en de achtergevelbouwlijnen van de aanpalende percelen. De inrichting gebeurt steeds in functie van de hinderbeperking t.a.v. omliggende woonpercelen, en specifiek t.a.v. de achtertuinen van deze percelen. Constructies hebben een sober doch kwalitatief materiaalgebruik. Parkeerzones in openlucht dienen voorzien te worden van begeleidende groenvoorzieningen. Materialen en groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving.

#### *7.2.6. Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen*

Een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bovenstaande inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt,
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;
- het project geen bijkomende hinder genereert t.a.v. de woonfunctie.

Een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor het vestigen van de woonfunctie in gebouwen die volgens de bovenstaande afwijkingsregel voor gemeenschapsvoorzieningen vergund werden, kan slechts verleend worden voor zover het voorwerp van de aanvraag voldoet aan voorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van hoofdgebouwen.

#### *7.2.7. Onbebouwd terrein*

- Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
- Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel.

### **7.3. Beheer**

- De publieke ruimten en groenzones worden aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting door de eigenaar(s) van de gronden, onder meer met betrekking tot de veiligheid, de verlichting, de groenvoorzieningen, de toegankelijkheid en het publiek gebruik.
- De eigenaar of gezamenlijke eigenaars van collectieve of publiek toegankelijke buitenruimten zal of zullen instaan voor het beheer en het onderhoud ervan. Het beheer gebeurt volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer.

## **Art. 8. Bouwkundig erfgoed (overdruk)**

### **8.1. Bestemming**

De voorschriften van dit artikel gelden in aanvulling op de geldende wet- en regelgeving m.b.t. de bescherming van monumenten, landschappen en dorpsgezichten, en in aanvulling op de door de Vlaamse Minister vastgestelde Inventaris van Bouwkundig erfgoed.

#### *8.1.1. Prioriteit*

De voorschriften van dit artikel hebben steeds voorrang op en primeren boven de overige voorschriften van dit RUP, ook in het geval deze strijdig zijn

#### *8.1.2. Waardevol karakter*

Voor alle gehelen van bebouwing, gebouwen, bouwdelen en omgevingselementen dient het waardevolle karakter van het gebouw of het gebouwencomplex behouden te blijven, ook wanneer deze verkrot zijn en niet meer voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit:

- o de oorspronkelijke bouwstijl, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen en/of bouwtechnieken dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen, moeten maximaal behouden blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld worden;
- o specifieke architecturale elementen moeten bewaard blijven en/of in hun oorspronkelijke staat hersteld worden, zoals oorspronkelijk schrijnwerk, tegeltaleaus, gedecoreerde dakkapellen en dakruiters, glas-in-lood-werk, hang- en sluitwerk, etc.;
- Het waardevolle karakter van het bouwblok als architecturaal geheel moet behouden blijven:
  - o het oorspronkelijke geheel van bebouwing, met zijn oorspronkelijke compositie van de individuele woningen onderling, dient in zijn totaliteit behouden te blijven, en/of in de oorspronkelijke staat hersteld te worden;
  - o specifiek voor dubbelwoningen heeft dit betrekking op de architecturale eenheid en wederzijdse onderlinge afstemming van beide woningen, desgevallend het gespiegeld karakter;
- Afbraak of sloop van waardevolle gebouwen of waardevolle architecturale elementen is niet toegestaan, met uitzondering van de gevallen waarbij dit genoodzaakt is door overmacht;

#### *8.1.3. Toegelaten werken aan waardevolle gebouwen*

- Alle onderhouds-, instandhoudings- en renovatiewerken zijn toegelaten, voor zover het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of gebouwencomplex behouden blijft;
- Verbouwen binnen het bestaande en/of oorspronkelijke bouwvolume is toegestaan, voor zover het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw of gebouwencomplex behouden blijft;
- Herbouw van waardevolle gebouwen of waardevolle architecturale elementen of nieuwbouw is enkel toegelaten indien dit genoodzaakt wordt omwille van de gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging ervan door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover geen andere waardevolle gebouwen of waardevolle architecturale elementen worden aangetast.
- Uitbreidingen zijn toegestaan, onder volgende voorwaarden:
  - o nieuw te bouwen volumes dienen opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam zijn. Alle buitengevels dienen afgewerkt te worden als voorgevels;
  - o nieuw te bouwen volumes blijven ondergeschikt aan het bestaande gebouw;
  - o nieuw te bouwen volumes vertonen voldoende samenhang met het bestaande gebouw of gebouwencomplex;
- Voor oorspronkelijke gehelen van bebouwing moet de oorspronkelijke plaatsing t.o.v. de voorliggende openbare weg, de perceelsgrenzen, en de oorspronkelijke wijze van aansluiting aan de

aanpalende gebouwen behouden blijven.

#### 8.1.4. Harmonie

- Voor instandhoudingswerken, nieuwbouw, verbouwing en uitbreiding moeten de perceelsbreedten de typologie en de volumes van de gebouwen, de dakvorm, de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, en de afmetingen harmonieus aansluiten op de aanpalende percelen en gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

#### 8.1.5. Publiciteit

- Het aanbrengen van publiciteit is toegelaten onder de vorm van afzonderlijke belettering zonder het gebruik van panelen of andere vlakvormige gevelbedekking, of onder de vorm van haakse panelen of vaandels:
  - o voor zover de publiciteit betrekking heeft op een activiteit in nevenbestemming op het betreffende perceel;
  - o voor zover deze geïntegreerd is in het architecturale geheel van de gevel en beperkt wordt tot het gelijkvloers. Haakse panelen en vaandels mogen niet hoger komen dan de onderdorpels van de vensters op de eerste verdieping en worden beperkt tot een totale gezamenlijke oppervlakte van 5% van het geveloppervlak.
  - o voor zover de verticale geleding van de gevel niet visueel wordt verstoord, en geen ramen deuropeningen afgedekt worden;
  - o en voor zover deze ten allen tijde volledig verwijderbaar zijn in functie van het herstel van de oorspronkelijke gevel;
  - o lichtgevende publiciteit is niet toegelaten. Indirecte verlichting van de publiciteit is wel toegestaan.

#### 8.1.6. Onbebouwd terrein

- Het waardevolle karakter van de oorspronkelijke omgevings-, park- of tuinaanleg, behorend bij het gebouw of gebouwencomplex, zoals gemotiveerd in de voornoemde inventaris moet behouden blijven:
  - o de oorspronkelijke omgevingselementen van de bedoelde aanleg dewelke bijdragen aan het waardevol karakter van het toebehorend gebouw of gebouwencomplex, zoals oorspronkelijke afsluitingen, hekwerk, tuin- en omheiningmuren, toegangspoorten, bijgebouwen, ornamenten en zichtrelaties, etc., moeten maximaal behouden blijven en/of in hun oorspronkelijke staat hersteld worden;
  - o afbraak of sloop van deze waardevolle elementen is niet toegestaan, met uitzondering van de gevallen waarbij dit noodzaak is door overmacht.