

## TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

# VOORSCHRIFTEN

## 1 Algemene bepalingen.

### Artikel 1. Wijze van meten.

<b>b/t</b> (bouwindex)	de verhouding van het geheel van bebouwbare oppervlakte (exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van het perceelsdeel of de perceelsdelen;
<b>bvo</b> (Bruto-vloeropp'te)	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw;
<b>v/t</b> (Vloerindex)	de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(en), uitgedrukt als decimaal getal.
Bebouwbare oppervlakte:	de oppervlakte die kan bebouwd worden, gemeten op de uiterste buitengrens van een bebouwingszone.
Bouwdiepte	de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstand wordt loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Bouwlaag:	Een horizontaal deel van een gebouw exclusief het dakvolume gevormd door hellende dakvlakken, dat bestaat uit één of meer ruimten waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van ± 3 meter.
Bouwlijn:	locatie waar de voorgevel van het gebouw dient opgericht te worden.
Dakrandhoogte:	de hoogte die gemeten wordt vanaf het gemiddelde peil van de as van de weg tot de bovenzijde van de dakrand van het plat dak.
Kroonlijsthoogte:	de hoogte die gemeten wordt vanaf het gemiddelde peil van de as van de weg tot de bovenzijde van de kroonlijst van het hellend dak.
Nokhoogte:	de hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf het peil van de as van de weg, tot aan de bovenkant van de uiterste dakconstructie.

### Artikel 2. Gehanteerde begrippen.

Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <b>hoofdbestemming</b> moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte ( <b>Hoofdbestemming</b> moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); <b>Ondergeschikte bestemmingen</b> zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	vrijstaande opgerichte gebouwen met als bestemming bv. garages, tuinhuizen, bergingen en andere ondergeschikte bouwvolumes.
Bouwblok:	groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.
Constructie:	elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouwmetaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
Dakkapel:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakterras:	een terras, inspringend in een hellend dak of op een plat dak van een aanbouw dat is aangelegd als verblijfplek in open lucht, aansluitend op de leefvertrekken.
Diensten:	onder dienstverlening valt bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons...

<p><b>Gemeenschapsvoorzieningen:</b>  dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).</p> <p><b>Gesloten bebouwing:</b>  bebouwingwijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen, de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.</p> <p><b>Gevel:</b>  buitenmuur van een gebouw.</p> <p><b>Hoekgebouw:</b>  gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.</p> <p><b>Hoofdgebouw:</b>  het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.</p> <p><b>Horeca:</b>  Hotel, restaurant, café, ...</p> <p><b>Kopgebouw:</b>  gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.</p> <p><b>Kroonlijst:</b>  vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.</p> <p><b>Lokale handel:</b>  heeft betrekking op handelszaken waarvan het economisch draagvlak lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand</p>	<p><b>Luifel:</b>  grotendeels bestaat uit mensen van de directe omgeving en in rechtstreekse relatie staat met de dagdagelijkse behoefte van de omgeving. Met lokale handel wordt vooral gedacht aan: superette, bakker, slager, enz. . .  afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.</p> <p><b>Perceel:</b>  een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het opmetingsplan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2008.</p> <p><b>Perceelsgrens:</b>  een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2008 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.</p> <p><b>Plat dak:</b>  dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.</p> <p><b>Reclame:</b>  elk commercieel publiciteitsmiddel dat niet als uithangbord kan beschouwd worden.</p> <p><b>Rooilijn:</b>  deze lijn vormt de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p><b>Scheidingsmuur:</b>  zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p> <p><b>Uithangbord:</b>  leder opschrift, symbool of logo, aangebracht op een plaats om de activiteit die wordt uitgeoefend te kenmerken en aan het publiek te doen kennen. Het identificeert het gebruik van het bebouwd goed waarop het is aangebracht en onderscheidt het van het andere.</p> <p><b>Uitsprong:</b>  aanbouw aan een gevel die een voortzetting kan zijn van de binnenruimten of een gevelement (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).</p>
---	---

Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.	Zone: Zoneringsoppervlakte:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming. grafisch gemeten oppervlakte van één zone.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking, ...) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.		
Voorgevel: Voorgevellijn: Vrij beroep:	de meest naar voor gelegen gevel. lijn waarop de voorgevel ingeplant is. algemeen als 'vrij beroep' worden gezien: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd) , tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, ...		
Wooneenheid:	één woon- en verblijfplaats van een alleenstaande of meerdere personen die een sociale (familiale) band met elkaar hebben. Andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...) Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als een onderdeel van een woongelegenheid beschouwd als aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd voldaan is: de lokalen zijn max. 100m <sup>2</sup> groot, de uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aanzien.		
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen		

### **Artikel 3. Overgangsbepaling.**

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel beperkte verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden. Onder beperkte verbouwingen worden werken verstaan met een beperkte uitbreiding van het bestaande volume tot maximum 20% van de bestaande vergunde bebouwde volume.

Bij heropbouw of verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dienen deze in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 20 en 60% van volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.

Voor wat betreft de gebouwen behorende tot de activiteiten van de steenkapperijen die zich op de oevers van de Ifterbeek bevinden zijn enkel instandhoudingwerken vergunbaar.

Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.

Alle bestaande verkavelingen binnen de grens van dit RUP worden vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Centrum Opitter', met uitzondering van de bestaande verkaveling Dreeveld in de SWP-zones.

#### Artikel 4. Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied.

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project, waarbij de verenigbaarheid van het project met de schaal en korrelgrootte van de omgeving primordiaal is;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

Daarenboven dient elke aanvraag rekening te houden met ruimte- en energie-efficiëntie, gebaseerd op:

- een optimaal zongeoriënteerde inplantingswijze van gebouwen;
- een optimaal zongeoriënteerde bouwvorm en oriëntatie van het dak en de belangrijkste warmtebehoevende vertrekken, inclusief de eventuele terras- of tuinruimte;
- een meervoudige benutting van een proportie van de dakruimte (groendak, energiedak, terras, lichtstraten,...);
- het onderzoeken van harmonisch inpasbare potenties voor de ruimtelijke inpassing van niet abnormaal hinderlijke hernieuwbare energievoorzieningen op buurt- of bouwblokniveau (vb. zonneboilers, warmtekrachtkoppeling);
- de compactheidsgraad van gebouwen.

#### Zorgwoningen.

Per wooneenheid is er één ondergeschikte zorgeneid vergunbaar.

#### Materialen.

De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen.  
Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden.

Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden.

De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

Een wachtgevel mag niet gebruikt worden voor reclaimedoeleinden en moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.

Het plaatsen van zonnepanelen binnen het dakvlak van het hoofdgebouw is vergunbaar voor alle gebouwen in het plangebied met uitzondering van beschermde monumenten.

#### Onbebouwde delen.

Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

#### Ondergrondse constructies.

Voor het oprichten van grote ondergrondse constructies waarvoor bemalingen vereist zijn dient er bijkomend advies te worden ingewonnen bij de bevoegde instanties.

## Artikel 5. Waardevolle panden.

De waardevolle panden zijn grafisch aangeduid op het grafisch plan. Voor afbraak van deze panden dient het advies gevraagd te worden aan het agentschap R-O Vlaanderen Onroerend erfgoed Limburg.

Ten aanzien van de Inventaris van de Waardevolle Gebouwen werden er twee gebouwen niet aangeduid op dit grafisch plan. De hoeve op de Maaseikerbaan werd niet weerhouden in dit RUP omwille van haar invloed op een goede mobiliteit: de hoeve bevindt zich met haar voorgevel op de rooilijn waardoor er geen fietspaden kunnen aangelegd langs de Maaseikerbaan. Met het oog op de ontwikkeling van een kwalitatieve, continue en veilige verbinding voor fietsers is het niet wenselijk dat deze hoeve behouden blijft.

Ten tweede werd het voormalige schoolgebouw niet weerhouden omwille van de aanhoudende veiligheidsproblemen. Het gebouw verkeert in zeer bouwvallige staat en vormt een gevaar voor de kinderen die vaak in deze buurt komen spelen, nabij de school. Het terrein is reeds geruime tijd afgesloten ten einde ongevallen te voorkomen.

De afbraak van deze twee panden dient niet verder gemotiveerd te worden.

In kader van beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient elke stedenbouwkundige aanvraag tot afbraak van de in het grafisch plan aangeduide waardevolle panden, informatief en indicatief, volgende bijkomende gegevens te omvatten:

- de opmeting van de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, bouwkundige geschiedenis en inventaris (o.a. elementen die bijdragen tot de cultuurhistorische waarde), opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- een onderzoek betreffende het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en betreffende de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw; een onderzoek naar het effect van dergelijke ingrepen op de directe omgeving van de gebouwen en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van dergelijke ingrepen;

Alternatieve nieuwbouw en/of hedendaagse interpretaties blijven mogelijk, mits het aantonen van de meerwaarde door middel van een informatieve motiveringsnota.

## Artikel 6. Beschermde dorpsgezichten en monumenten.

Aanvragen met betrekking tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning

- binnen de zone voor beschermd dorpsgezicht;
- voor beschermde monumenten,

zoals grafisch aangeduid, dienen bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest geïllustreerd te worden door een **inrichtingsstudie**.

De **inrichtingsstudie** maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Concreet moet de **inrichtingsstudie**, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:

- Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing, plein of landschappelijke inkleding;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;
- landschaps-groenplan;
- parkeren;
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;
- de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.

## Artikel 7. Bepalingen in verband met het waterbeleid.

### Bepalingen in verband met regenwater.

Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, aangesloten worden op de waterloop, het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering.

Voor het waterbeheer moet er rekening gehouden worden met de richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid en de ter zake geldende wetgeving. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. Bestaande en nieuwe verharde oppervlakten moet afwateren naar open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, ...

Verder moet voldaan worden aan de Vlarew-wetgeving m.b.t. de afvoer van hemelwater, het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Er moet aandacht gaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Voor openbare wegenis, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikelen genoemde werken, handelingen en wijzigingen

kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het algemene waterbergend vermogen niet doet afnemen.

### Bepalingen in verband met afvalwater.

De zoneringsplannen en de bepalingen van Vlarew zullen strikt worden gerespecteerd m.b.t. het vormen van een gescheiden rioleringsstelsel. Er mag geen regenwater geloosd worden in het rioleringsstelsel. Het regenwater dient apart opgevangen worden en zal worden afgeleid naar het bestaande bekensysteem. Het afvalwater zal worden geleid naar een waterzuiveringstation.

### Bepalingen naar aanleiding van de "richtlijn gewijzigd overstromingsregime".

Het plangebied betreft percelen die gedeeltelijk gelegen zijn in een effectief/mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In effectief overstromingsgevoelig gebied is geen verdere ontwikkeling gepland.

In mogelijk overstromingsgevoelig gebied moeten volgende constructievoorwaarden worden nageleefd:

- Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden.
- Kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd.
- Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingsystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil.
- Verwarmingsinstallatie moet boven het vloerpeil geplaatst worden, indien mogelijk moet overgegaan worden tot aansluiting op gas i.p.v. stookolie als brandstof.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten boven het vloerpeil voorzien worden.
- Kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.



Bepalingen naar aanleiding van de "richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid".

Gezien de kwetsbaarheid van het plangebied voor overstromingen moeten verstrengde normen worden toegepast voor wat betreft buffering van hemelwater.

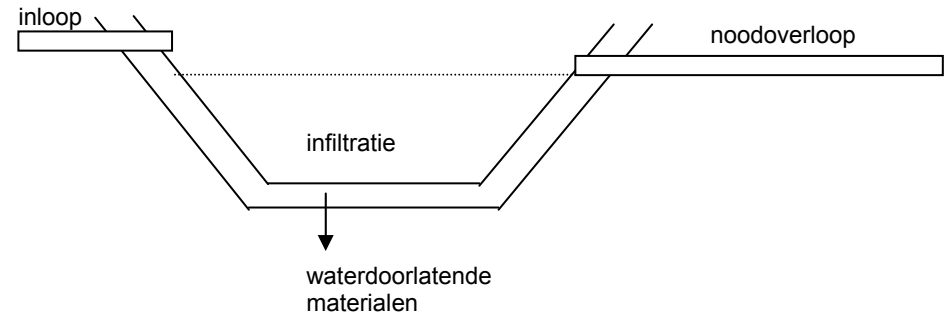
**Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken.**

**De zate van eventuele nieuwe wegen moet worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden. Langs elke nieuwe weg wordt een komvormige infiltratieberm aangelegd voor de infiltratie van hemelwater. Bestaande grachten moeten behouden worden.**

Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen, om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 200 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwaterstand moet minimaal 30 cm. bedragen. Indien infiltratie niet kan wegens een te lage infiltratiecapaciteit of een te hoge grondwaterstand moet de buffering van de verharde oppervlakte 200 m<sup>3</sup>/ha verharding bedragen met een maximaal uitloopdebiet van 10 l/s per ha verharding via een debietbegrenzer in de vorm van een wervelventiel.

Ook de eventuele bestaande verharde oppervlakte op de nieuw aan te leggen riolering moet meegenomen worden in de dimensionering ervan.

Er moet in de te verwachten verkavelings/bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume onder de overloop.

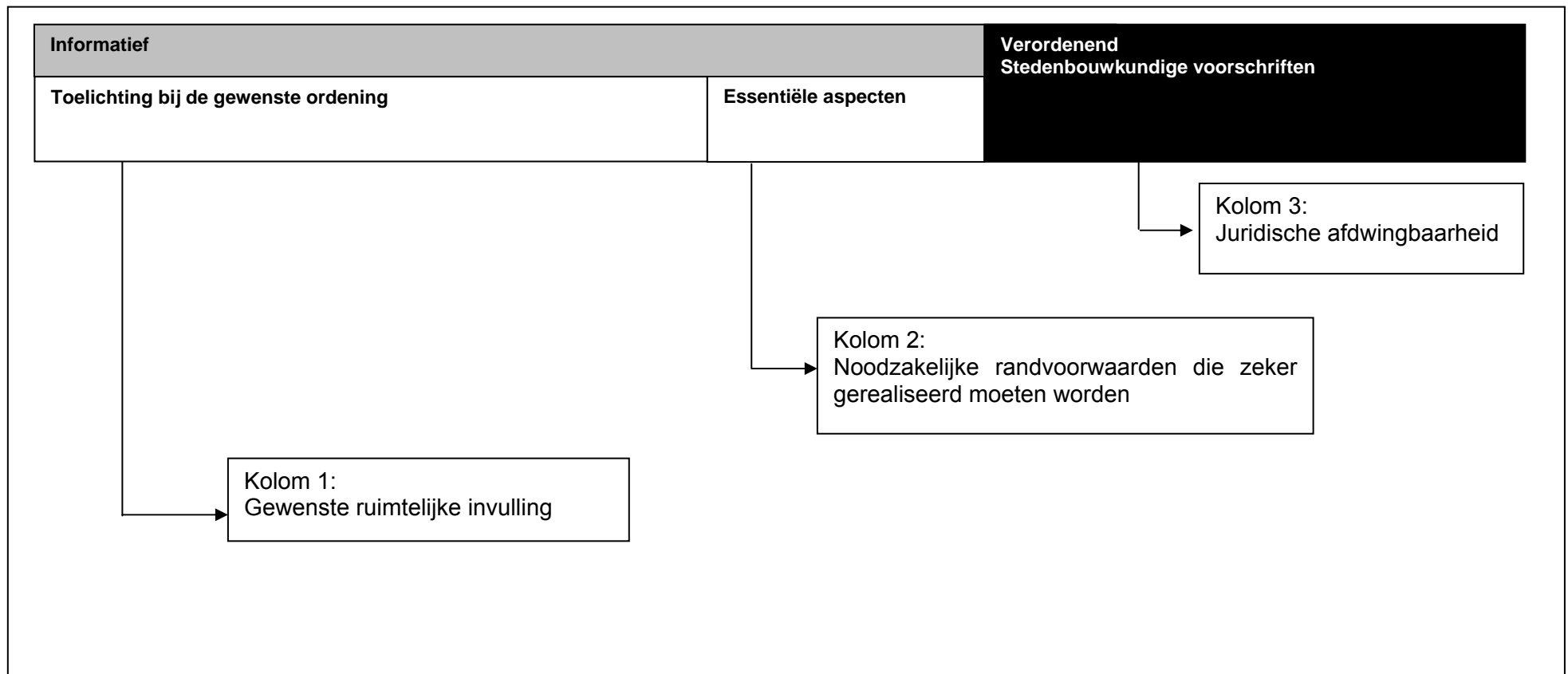
**Infiltratievoorziening:**


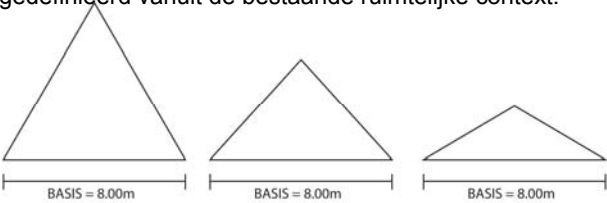
De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit GRUP mogelijk zijn.

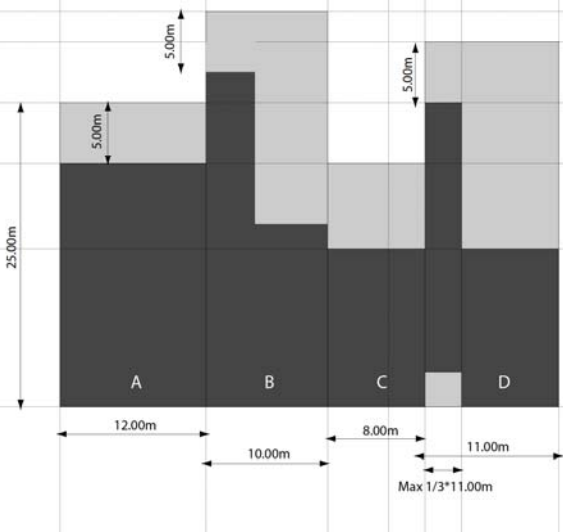
Bij voorkeur wordt er ruimte voorbehouden voor de buffering van hemelwater in een globaal concept voor het volledig te ontwikkelen gebied i.p.v. het uitwerken van de hemelwaterbuffering in elke fase, zodat het globale concept vastligt en de beschikbare ruimte optimaal kan benut worden voor een collectieve aansluiting op open wateropvangsystemen. Dit moet een concept zijn met open dus controleerbare infiltratie- of bergingsstructuren waarin de overloop van de hemelwaterput en de wegriolering in terecht komt.

## 2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In kolom één wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In kolom drie worden dan de stedenbouwkundige voorschriften gegeven; deze hebben een juridische en bindende waarde.

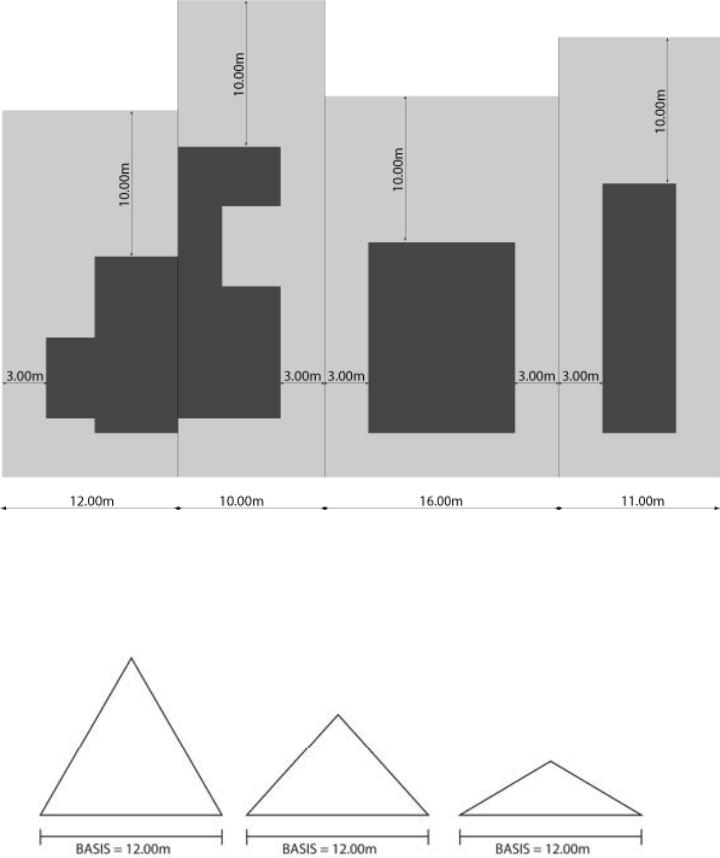


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Vanuit de visie om de kern van Opitter te versterken als dorpskern aan het dorpsplein, het lterplein, wordt het plein omsloten door gesloten bebouwing. Handelsfuncties, horeca en diensten zijn wenselijk aangezien deze het karakter van een dorpskern enkel kracht bij zetten.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied kunnen aangewend worden als tuinzone ter ondersteuning van het wonen, maar in het kader van de ondergeschikte bestemming zou dit ook als terras ingericht kunnen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelen als een verdicht woongebied.</li> <li>- Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen vergunbaar.</li> <li>- Onbebouwde delen in relatie tot de hoofd- of nevenbestemming.</li> </ul>	<p><b>Artikel 8. Zone voor Gesloten Bebouwing.</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor wonen in gesloten bouworde in de vorm van ééngezinswoningen en groepswoningbouw.</p> <p>Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn lokale handel, horeca, diensten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming. In de zone zoals aangeduid op het grafisch plan onder "functie-uitbreiding" zijn volgende bestemmingen vergunbaar:  * horeca;  ***garageactiviteit.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Om een zekere flexibiliteit toe te laten in de architectuur op en rond het lterplein wordt er een bouw-enveloppe aangegeven. Dit is een fictieve enveloppe die de randvoorwaarden stelt aan de bebouwing, gedeeltelijk gedefinieerd door de condities van het betrokken perceel. De randvoorwaarden voor de enveloppe worden gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke context.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanduiding bouw-enveloppe.</li> <li>- Voorgevel op bouwlijn.</li> <li>- Maximaal bebouwbare oppervlakte.</li> <li>- Twee bouwlagen vergunbaar.</li> <li>- Hellende daken verplicht.</li> </ul>	<p><u>Bouw-enveloppe.</u>  Het hoofdgebouw moet opgericht worden binnen de hieronder beschreven enveloppe, te starten vanaf de bouwlijn;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de voorgevel dient gemotiveerd te worden vanuit de bestaande ruimtelijke context;</li> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen bedraagt in hun totaliteit maximaal 0,8 per perceel;</li> <li>- Maximum twee bouwlagen, exclusief het dakvolume, zijn vergunbaar;</li> <li>- Een zadeldak is verplicht met een basis van maximum 8.00m. De dakhelling dient gemotiveerd te worden vanuit de aansluitende bebouwing.</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Oppervlakte percelen (m<sup>2</sup>): A = 300; B = 375; C = 160; D = 330            Bebouwbare opp'te: opp*0.8(m<sup>2</sup>): A = 240; B = 300; C = 128; D = 264</p>		
		<p><u>Bijgebouwen.</u>            Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> </ul> <p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p>
<p>De woonkwaliteit dient te allen tijde gegarandeerd te worden. Woonkwaliteit wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van een private buitenruimte of een terras. Deze buitenruimte bovendien bruikbaar zijn: daarom sluit zij bij voorkeur aan op de keuken of woonkamer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Private buitenruimte of terras.</li> </ul>	<p><u>Private buitenruimtes en terrassen.</u>            Alle niet grondgebonden wooneenheden binnen het plangebied dienen over een bruikbare private buitenruimte te beschikken.</p>
<p>Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 2.00m.</p>		
<p>Opitter is een landelijke woonkern die gekenmerkt wordt door een baksteenarchitectuur. Behoud van dit beeld wenselijk, maar in functie van een hedendaagse architectuur en benadering van de gebouwde omgeving: daartoe wordt er nog steeds naar een baksteenarchitectuur gestreefd, in combinatie met andere gevelmaterialen. Deze mogen echter het algemene beeld niet overheersen en worden daartoe beperkt toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baksteenarchitectuur.</li> <li>- Beperking materiaalgebruik.</li> </ul>	<p><u>Materialen.</u>            Baksteenarchitectuur in een streekeigen handvormsteen in natuurlijke rood-bruine kleur, eventueel in combinatie met andere materialen zijn vergunbaar.</p> <p>Buitenpleisters en volkern gevelbekleding, kunststof en imitatiemateriaal, evenals andere niet natuurlijk verweerbare gevelbekledingen zijn niet vergunbaar.</p>
<p>De onbebouwde delen van het perceel die zich achter de gesloten gevelwand bevinden kunnen aangewend worden als parking. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat doorsteken ter ontsluiting</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overbouwingen ter bereikbaarheid achterzijde perceel.</li> </ul>	<p><u>Overbouwde doorgangen.</u>            Overbouwde doorgangen naar achtergelegen zones zijn vergunbaar.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>gerealiseerd worden.</p> <p>De onbebouwde delen van een perceel kunnen ingericht worden als private tuin, of als parking indien het om groepswooningbouw gaat.</p> <p>Verhardingen binnen deze delen worden beperkt omwille van infiltratiegevoeligheid van dit gebied.</p> <p>Perceelsafsluitingen garanderen de privacy van de kavels. Deze afsluitingen zijn van een vergelijkbare kwaliteit als de bebouwing die ze omgeven: daarom worden afsluitingen in betonpanelen of andere harde materialen geweerd. De afsluitingen dienen zoveel mogelijk "groen" of "begroend" te zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onbebouwde delen als tuin of parking inrichten.</li> <li>- Beperkte verharding.</li> <li>- Perceelsafsluitingen op perceelsgrens.</li> </ul>	<p><u>Onbebouwde delen.</u></p> <p>De niet bebouwbare zone achter de bouwlijn wordt ingericht als privé-tuin ter ondersteuning van de hoofd- of ondergeschikte bestemming.</p> <p>Verharding binnen deze zones blijft beperkt tot 50% van de onbebouwde oppervlakte.</p> <p><u>Afsluitingen.</u></p> <p>Perceelsafsluitingen met uitzondering van levende hagen worden ingeplant op de perceelsgrens.</p> <p>De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in hetzelfde materiaal als de hoofd- en bijgebouwen, of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p>

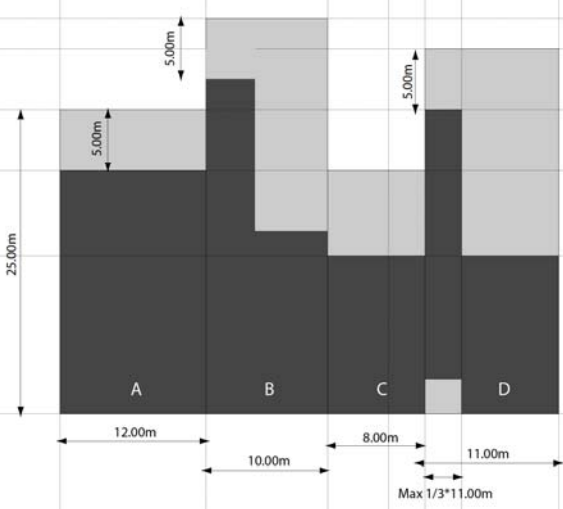
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Opperter is een dorp, met een beperkt maar divers functieaanbod, waar de nadruk nog steeds ligt op het wonen. Om dit te vertalen naar een ruimtelijk beleid wordt de landelijke ligging van de kern als een belangrijke randvoorwaarde aanschouwd: het wonen in de rand van het dorp is bij voorkeur een open of halfopen bouworde, waarbij verdichting geen uitgangspunt is. Verdichting, en meer bepaald groepswoonbouw in gesloten bouworde wordt voorbehouden in de kern van het dorp.</p> <p>Binnen de visie om de Opperterkiezel-Maaseikerbaan uit te bouwen als een structuurdrager van het dorp en om de dorpsranden te vrijwaren, worden de niet-residentiële functies gebundeld rond de Opperterkiezel-Maaseikerbaan.</p> <p>In de woongebieden kunnen er enkel vrije beroepen met een beperkte verkeersgeneratie worden gedoogd. Al deze niet-residentiële functies, worden aangevuld met een residentiële functie, ongeacht hun ligging.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied kunnen aangewend worden als tuinzone ter ondersteuning van het wonen, maar in het kader van de ondergeschikte bestemming zou dit ook als parking en dergelijke ingericht kunnen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelen als een landelijk woongebied.</li> <li>- Functies op dorpsniveau vergunbaar.</li> <li>- Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen vergunbaar.</li> <li>- Onbebouwde delen in relatie tot de hoofd- of nevenbestemming.</li> </ul>	<p><b>Artikel 9. Zone voor Open en Halfopen Bebouwing.</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 60px; margin: 0 auto; background-color: red; color: white; font-size: 2em; font-weight: bold; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span>O-HO</span> </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor eengezinswoningen. Enkel op percelen palend aan de Opperterkiezel en aan de Maaseikerbaan zijn ook meergezinswoningen vergunbaar.</p> <p>Op percelen palend aan de Opperterkiezel en Maaseikerbaan zijn steeds volgende bestaande en behoorlijk vergunde activiteiten toegelaten: horeca, handel, garageactiviteiten.</p> <p>Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn vrije beroepen steeds vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Op het grafisch plan werd voor deze zone geen bouwlijn vastgelegd. De inplanting van de bouwlijn voor nieuwe realisaties binnen dit gebied is niet eenduidig te bepalen en wordt daarom best bepaald vanuit de bestaande ruimtelijke context. Dit wil zeggen dat men best</p>		<p><b>De bestaande gesloten bebouwingen in deze zone kunnen behouden blijven.</b></p> <p><u>Bouw-enveloppe.</u> Het hoofdgebouw moet opgericht worden binnen de hieronder beschreven enveloppe, te starten vanaf de bouwlijn;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de voorgevel dient gemotiveerd te worden vanuit de</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b> naar de aanpalende percelen kijkt om de relatie tussen de voorgevels te bepalen.</p>  <p>De woonkwaliteit dient ten allen tijde gegarandeerd te worden. Woonkwaliteit wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van een private buitenruimte of een terras. Deze buitenruimte bovendien bruikbaar zijn: daarom sluit zij bij voorkeur aan op de</p>	<p>- Private buitenruimte of terras.</p>	<p>bestaande ruimtelijke context;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bouwdiepte op het gelijkvloers is onbeperkt: ten aanzien van de achterste perceelsgrens dient er steeds 10.00m gevrijwaard te worden.</li> <li>- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12.00m.</li> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen in open bouworde bedraagt in hun totaliteit maximaal 0,4 per perceel;</li> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen in halfopen bouworde bedraagt in hun totaliteit maximaal 0,5 per perceel;</li> <li>- Maximaal twee bouwlagen exclusief dakvolume zijn vergunbaar;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn. In functie van hellende daken bedraagt de basis maximaal 12.00m.</li> </ul> <p><u>Bijgebouwen.</u> Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> </ul> <p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p> <p><u>Private buitenruimtes en terrassen.</u> Alle niet grond-gebonden wooneenheden binnen het plangebied dienen over een bruikbare private buitenruimte te beschikken.</p>


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>keuken of woonkamer. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 2.00m.</p> <p>Perceelsafsluitingen zijn bij voorkeur groen.</p> <p>De onbebouwde delen van een perceel tussen openbaar domein en bouwlijn, m.a.w. de voortuinen, kunnen ingericht worden als private tuin, of als parking indien het om groepswooningbouw gaat.</p> <p>De onbebouwde delen van een perceel tussen achtergevel en achterste perceelsgrens, m.a.w. de achtertuinten, worden ingericht als tuinzone.</p> <p>De onbebouwde delen van een perceel tussen zijgevel en laterale perceelgrenzen, m.a.w. de zijtuin, worden niet bebouwd om het karakter van de open en halfopen bebouwing niet in het gedrang te brengen. Carports die volledig open blijven kunnen wel in deze zijtuin geplaatst worden.</p> <p>Verhardingen binnen deze zone worden omwille van de infiltratiegevoeligheid van deze zones beperkt.</p>	<p>- Groene afsluitingen.</p> <p>- Onbebouwde delen als tuin of parking inrichten.</p> <p>- Beperkte verhardingen.</p>	<p><u>Afsluitingen.</u> De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p> <p><u>Onbebouwde delen.</u> Onbebouwde zones tussen het openbaar domein en de bouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen aansluitend op het openbaar domein.</p> <p>De niet bebouwbare zone achter de bouwlijn wordt ingericht als privé-tuin ter ondersteuning van de hoofd- of ondergeschikte bestemming.</p> <p>De niet bebouwbare zone tussen zijgevels en laterale perceelsgrenzen dient bouwvrij te zijn over een breedte van 3.00m, met uitzondering voor volledig open carports indien overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p> <p>Verharding binnen deze zones blijft beperkt tot 50% van de onbebouwde oppervlakte.</p>




Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Aan de Oplitterkiezel wordt er een strategisch woonproject ingetekend op de plaats waar zich voorheen de school bevond. Hier wordt, aansluitend op het karakter van de bestaande randen, en aansluitend bij de ontwikkelingen in het Dreelveld, een project met residentieel karakter gerealiseerd.</p> <p>In deze zone is momenteel het KLJ-lokaal van de jongens gesitueerd. De aanwezigheid van zo een lokaal in de nabijheid van een woongebied is een complementaire functie aan het wonen en wordt bijgevolg als een meerwaarde beschouwd. Het bijzondere aan dit KLJ-lokaal is dat het zich vlak bij het bos bevindt, waar talrijke en veilige voorzieningen voor spel en recreatie kunnen voorzien worden.</p> <p>Andere activiteiten dan wonen zijn vergunbaar mits zij beperkt zijn van schaal en steeds in combinatie met het wonen gerealiseerd worden.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied kunnen aangewend worden als tuinzone ter ondersteuning van het wonen, maar in het kader van de ondergeschikte bestemming zou dit ook als terras ingericht kunnen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelen als een verdicht woongebied.</li> <li>- KLJ-lokaal vergunbaar.</li> <li>- Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen vergunbaar.</li> <li>- Onbebouwde delen in relatie tot de hoofd- of nevenbestemming.</li> </ul>	<p><b>Artikel 10. Zone voor strategisch woonproject Oplitterkiezel.</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor wonen in open, half open en gesloten bouworde in de vorm van ééngesinswoningen en groepswoningbouw.</p> <p>Een jeugdlokaal is vergunbaar binnen deze zone.</p> <p>Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn lokale handel, horeca, diensten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Om een zekere flexibiliteit toe te laten in de architectuur wordt er een bouw-enveloppe aangegeven. Dit is een fictieve enveloppe die de randvoorwaarden stelt aan de bebouwing, gedeeltelijk gedefinieerd door de condities van het betrokken perceel. De randvoorwaarden voor de enveloppe worden gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke context.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanduiding bouw-enveloppe.</li> <li>- Voorgevel op bouwlijn.</li> <li>- Maximaal bebouwbare</li> </ul>	<p><u>Bouw-enveloppe.</u></p> <p>Het hoofgebouw moet opgericht worden binnen de hieronder beschreven enveloppe, te starten vanaf de bouwlijn;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de voorgevel dient gemotiveerd te worden vanuit de bestaande ruimtelijke context;</li> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen bedraagt in hun totaliteit maximaal 0,8</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Oppervlaktes percelen (m<sup>2</sup>): A = 300; B = 375; C = 160; D = 330 Bebouwbare opp'te: opp*0.8(m<sup>2</sup>): A = 240; B = 300; C = 128; D = 264</p>  <p>De woonkwaliteit dient te allen tijde gegarandeerd te worden. Woonkwaliteit wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van een private buitenruimte of een terras. Deze buitenruimte bovendien bruikbaar zijn: daarom sluit zij bij voorkeur aan op de keuken of woonkamer. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 2.00m.</p> <p>Opitter is een landelijke woonkern die gekenmerkt wordt door een baksteenarchitectuur. Behoud van dit beeld wenselijk, maar in functie van een hedendaagse architectuur en benadering van de</p>	<p>oppervlakte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Twee bouwlagen vergunbaar.</li> <li>- Vrije dakvorm.</li> </ul> <p>- Private buitenruimte of terras.</p> <p>- Baksteenarchitectuur.</p>	<p>per perceel;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum twee bouwlagen exclusief dakvolume zijn vergunbaar;</li> <li>- De dakvorm is vrij.</li> </ul> <p><u>Bijgebouwen.</u> Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> </ul> <p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p> <p><u>Private buitenruimtes en terrassen.</u> Alle niet grondgebonden wooneenheden binnen het plangebied dienen over een bruikbare private buitenruimte te beschikken.</p> <p><u>Materialen.</u> Baksteenarchitectuur in een streekeigen handvormsteen in natuurlijke rood-bruine kleur, eventueel in combinatie met andere materialen zijn vergunbaar.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>gebouwde omgeving: daartoe wordt er nog steeds naar een baksteenarchitectuur gestreefd, in combinatie met andere gevelmaterialen. Deze mogen echter het algemene beeld niet overheersen en worden daartoe beperkt toegelaten.</p> <p>De onbebouwde delen van het perceel die zich achter de gesloten gevelwand bevinden kunnen aangewend worden als parking. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat doorsteken ter ontsluiting gerealiseerd worden.</p> <p>De onbebouwde delen van een perceel kunnen ingericht worden als private tuin, of als parking indien het om groepswooningbouw gaat.</p> <p>Verhardingen binnen deze delen worden beperkt omwille van infiltratiegevoeligheid van dit gebied.</p> <p>Perceelsafsluitingen garanderen de privacy van de kavels. Deze afsluitingen zijn van een vergelijkbare kwaliteit als de bebouwing die ze omgeven: daarom worden afsluitingen in betonpanelen of andere harde materialen geweerd. De afsluitingen dienen zoveel mogelijk "groen" of "begroend" te zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beperking materiaalgebruik.</li> <li>- Overbouwingen ter bereikbaarheid achterzijde perceel.</li> <li>- Onbebouwde delen als tuin of parking inrichten.</li> <li>- Beperkte verharding.</li> <li>- Perceelsafsluitingen op perceelsgrens.</li> </ul>	<p>Buitenpleisters en volkern gevelbekleding, kunststof en imitatiemateriaal, evenals andere niet natuurlijk verweerbare gevelbekledingen zijn niet vergunbaar.</p> <p><u>Overbouwde doorgangen.</u> Overbouwde doorgangen naar achtergelegen zones zijn vergunbaar.</p> <p><u>Onbebouwde delen.</u> De niet bebouwbare zone achter de bouwlijn wordt ingericht als privé-tuin ter ondersteuning van de hoofd- of ondergeschikte bestemming.</p> <p>Verharding binnen deze zones blijft beperkt tot 50% van de onbebouwde oppervlakte.</p> <p><u>Afsluitingen.</u> Perceelsafsluitingen met uitzondering van levende hagen worden ingeplant op de perceelsgrens. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in hetzelfde materiaal als de hoofd- en bijgebouwen, of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Deze zone wordt beschouwd als de eerste realisatiefase van het Dreelveld. Aansluitend op de reeds gerealiseerde bebouwing in de Vink-, Kievit-, Merel- en Zwaluwstraat wordt er in dit gebied een analoge woonvorm geïntroduceerd.</p> <p>Deze bebouwing in de kern richt zich specifiek naar wonen maar ook andere functies zijn vergunbaar: doch kunnen zij niet los gekoppeld worden van het aspect wonen.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied slaan op de tuinen van de woningen die zich in de kern bevinden, de semipublieke ruimte tussen de achtertuinen en de publieke ruimte die zich voor de woningen kan bevinden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelen van woonclusters.</li> <li>- Enkel vrije beroepen vergunbaar.</li> <li>- Onbebouwde delen in relatie tot de hoofd- of nevenbestemming.</li> </ul>	<p><b>Artikel 11. Zone voor Strategisch Woonproject Kern.</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van grondgebonden ééngezinwoningen in de vorm van een gesloten of halfopen woontypologie.</p> <p>Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn vrije beroepen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen steeds vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor publieke ruimte, semipublieke ruimte, privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Zoals bijgevoegde nota's in bijlage schetsen, werd er een grondige studie uitgevoerd naar de mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Deze ontwikkelingen werden in getallen bepaald, in relatie tot de huidige en toekomstige planperiodes. De uitkomsten van deze studies worden hier vast gelegd.</p> <p>Perceel 486K maakt deel uit van deze zone: de inrichting van dit perceel dient steeds een ontsluiting te vervatten langsheen de Pater Neyenslaan. Een ontsluiting via de gewestweg is niet wenselijk en evenmin vergunbaar.</p> <p>Het regenwater dient zo veel mogelijk op het eigen terrein gehouden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisatie in planperiode 2007-2012.</li> <li>- Maximum 13 wooneenheden.</li> <li>- Aansluitende realisatie in 2013-2017 met 17 wooneenheden.</li> <li>- Ontsluiting 486K via Pater Neyenslaan.</li> <li>- Aanleg van een</li> </ul>	<p>Deze zone kan slechtst aangesneden worden in de planperiode vanaf 2007, met een maximum van 13 te realiseren wooneenheden in de planperiode 2007-2012.</p> <p>In de planperiode 2013-2017 kunnen er 17 bijkomende wooneenheden binnen deze zone gerealiseerd worden.</p> <p>De toegang van en naar het strategisch woonproject kern op perceel 486K is enkel vergunbaar via de Pater Neyenslaan.</p> <p>De aanleg van een bufferbekken is vergunbaar binnen deze zone.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>te worden door in afnemende volgorde te voorzien in infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Indien zou blijken dat infiltratie niet kan door te hoge grondwaterstand, dient bij de ontwikkeling van de eerste fase een bufferbekken aangelegd te worden voor alle fases, omdat aparte bufferbekkens die in serie geschakeld worden geen zin hebben wanneer het water niet infiltreert.</p> <p>Om uniformiteit in dit geheel te behouden is het wenselijk dat een bouwzone als één geheel ontworpen wordt.</p> <p>In de concepten voor de inrichtingsschets werd aangehaald dat de woningen die zich aan de rand van deze zone met het open landschap bevinden, met de voeten in het landschap staan. Dit landschap fungeert als het ware als de voortuin van de woningen.</p> <p>De architecturale bepalingen voor deze woningen worden hier aangegeven in de vorm van een bouwenvolp: deze is afgebakend maar laat toch nog een zekere architecturale vrijheid toe. Het opzet van deze enveloppe is om een grote diversiteit aan voorkomen te beperken en naar een zekere uniformiteit toe te werken, die alsnog persoonlijke toetsen van de bouwheer toelaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bufferbekken vergunbaar.</li> <li>- Één verkavelingsaanvraag per bouwzone.</li> <li>- Woningen aan de rand met zone voor SWP rand met voorgevel naar landschap richten.</li> <li>- Bouwenvolp woningen.</li> </ul>	<p>ledere bouwzone zoals aangeduid op het grafisch plan dient in één verkavelingsaanvraag aangevraagd te worden.</p> <p>De woningen die zich aan de rand met de zone 'Strategisch Woonproject Rand' bevinden, richten zich met de voorgevel naar het landschap.</p> <p>ledere woning dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 0.5 per perceel.</li> <li>- Er zijn maximum 2 bouwlagen, exclusief het dakvolume, vergunbaar.</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van afgeknotte daken en lessenaarsdaken. In geval van zadeldaken is de basis maximaal 8.00m.</li> </ul>
		<p><u>Bijgebouwen.</u></p> <p>Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaarsdaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaarsdaken.</li> </ul> <p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De onbebouwde delen in deze zone kunnen verschillende ruimtes beslaan. Er is de publieke ruimte waaraan een aantal woningen zich bevinden, maar ook het informele padenstelsel tussen de achtertuinen wordt ingericht als semi-publieke ruimte. Onbebouwde ruimte slaat echter ook op de achtertuinen zelf: deze worden uiteraard naar deze bestemming ingericht.</p> <p>Verhardingen binnen deze zone worden omwille van de infiltratiegevoeligheid van deze zones beperkt.</p> <p>De tuinen geven uit op een informeel netwerk van paden. De afsluitingen van de tuinen gebeurt bij voorkeur met haagstructuren. In de haagafsluitingen kunnen zich beperkte door- en toegangen bevinden.</p> <p>Voor woningen die zich in een halfopen typologie bevinden, wordt er minstens één parkeerplaats op het eigen terrein vereist. De woningen in een gesloten typologie bevinden zich aan een publiek domein waar men kan parkeren. Bovendien zijn de wegen in dit project voorzien op een langsparkeerstrook: ook deze kan benut worden.</p> <p>Het ontwerp van de cluster is cruciaal voor het uitzicht ervan, maar tevens voor hun relatie met het omliggende landschapspark. Om beide gegevens aan een behoorlijke kwaliteit en de beoogde doelstellingen te toetsen wordt er voor iedere cluster een inrichtingsstudie gevraagd. Deze inrichtingsstudie kan een visie opnemen zoals die in voorgaande inrichtingsstudies gepresenteerd werd, maar kan tevens uiting geven aan een nieuwe visie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichting onbebouwde delen als plein, landschapspark of tuin.</li> <li>- Beperkte verhardingen.</li> <li>- Haagafsluitingen.</li> <li>- Verplichte realisatie van één parkeerplaats per halfopen woning.</li> <li>- Opmaak van een inrichtingsstudie is noodzakelijk.</li> </ul>	<p><u>Onbebouwde delen.</u> De onbebouwde delen in de bouwzones worden ingericht als private tuinzone, semipublieke ruimte of publieke ruimte. Tussen de achtertuinen dient er een informeel netwerk van paden ingericht te worden ten einde iedere tuin afzonderlijk toegankelijk te maken vanuit dit netwerk.</p> <p>Verharding binnen deze zones blijft beperkt tot 50% van de onbebouwde oppervlakte.</p> <p><u>Afsluitingen.</u> De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in hetzelfde materiaal als de hoofd- en bijgebouwen, of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p> <p><u>Parkeren.</u> Voor percelen die deel uitmaken van een halfopen woontypologie wordt er per perceel één parkeerplaats op het desbetreffende perceel gerealiseerd.</p> <p><u>Inrichtingsstudie.</u> Voor iedere bouwzone wordt er een <b>inrichtingsstudie</b> gevraagd. De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor het geheel van één bouwzone in relatie tot het landschapspark waar het zich in bevindt en de eventueel reeds gerealiseerde clusters die zich in dit landschapspark</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het <b>decreet grond- en pandenbeleid (DGPB)</b> is van toepassing.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder:</p> <p>1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <p>a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht</p>	<p>- Grond- en pandenbeleid.</p> <p>- Sociaal woonaanbod.</p>	<p>bevinden;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• landschaps-groenplan;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;</li> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul> <p><b>Sociaal woonaanbod:</b></p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° verkavelingen en groepswoningbouwprojecten die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1° of 2° en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die</p>

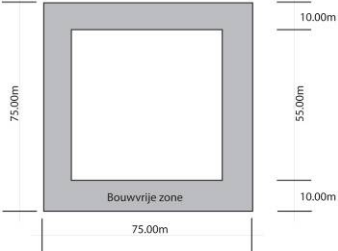
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;</p> <p>b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;</p> <p>2° Vlaamse besturen:</p> <p>a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;</p> <p>b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;</p> <p>c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;</p> <p>d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;</p> <p>e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;</p> <p>f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;</p> <p>g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaryen van de erkende erediensten;</p> <p>3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <p>a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;</p> <p>b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:</p> <p>1) een administratief toezicht;</p> <p>2) een toezicht op de aanwending van de</p>		<p>in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p> <p>Voor gronden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en sociale huisvestingsmaatschappijen kan een sociaal woonaanbod tot honderd procent gerealiseerd worden.</p>



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>werkingsmiddelen;</p> <p>3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen, of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod</p>		<p><b>Bescheiden woonaanbod:</b> In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die o.m. een bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied doorvoeren onder de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p>Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>	<p>- Bescheiden woonaanbod.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° verkavelingen en groepswooningbouwprojecten die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1° of 2° waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;</li> <li>b) voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b> Het landschap dat zich ten zuiden van de Zuid-Willemsvaart en ten noorden van het Dreelveld bevindt is een open landschap. Door bebouwing sterk te clusteren en op die manier in te planten in dit landschap wordt de openheid alsnog bewaard en gaat ze niet volledig ten koste van de bebouwing.</p> <p>Deze geclusterde bebouwing richt zich specifiek naar wonen: daartoe worden er met uitzondering van vrije beroepen geen andere functies toegelaten.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied slaan op de tuinen van de woningen die zich in de clusters bevinden, het landschapspark waar de clusters zich in bevinden en de semipublieke ruimte waarrond de woningen geclusterd zijn. De collectieve groene ruimte in de rand van het Dreelveld, zijnde het landschapspark zoals aangegeven in de inrichtingsschets geeft de intentie weer van een mogelijke gewenste ontwikkeling van de onbebouwde ruimte in deze zone. De gewenste ontwikkeling richt zich op ruime groenzones die behoren tot de collectieve ruimte, met een knipoog naar de tuinwijkgedachte. De aanplanting ervan dient absoluut onderhoudsintensief te zijn.</p> <p>Alternatieven inrichtingsvoorstellen dienen minstens even kwalitatief te zijn en het diffuus karakter als overgang naar de open ruimte na te streven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelen van woonclusters.</li> <li>- Enkel vrije beroepen vergunbaar.</li> <li>- Onbebouwde delen in relatie tot de hoofd- of ondergeschikte bestemming.</li> </ul>	<p><b>Artikel 12. Zone voor Strategisch Woonproject Rand.</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 50px; background-color: red; color: white; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">SWP<sub>R</sub></span> </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van 6 woonclusters, samengesteld uit grondgebonden ééngezinwoningen.</p> <p>Lokale handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn niet vergunbaar. Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn vrije beroepen steeds vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor landschapspark, semipublieke ruimte, privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b> Zoals bijgevoegde nota's in bijlage schetsen, werd er een grondige studie uitgevoerd naar de mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Deze ontwikkelingen werden in getallen bepaald, in relatie tot de huidige en toekomstige planperiodes. De uitkomsten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisatie in planperiode 2013-2017 + na 2017 van Maximum 73</li> </ul>	<p>Deze zone kan slechtst aangesneden worden in de planperiode vanaf 2013, met een maximum van 33 te realiseren wooneenheden binnen de planperiode 2013-2017. Na 2017 kunnen er nog 40 wooneenheden gerealiseerd worden, mits volledige realisatie van 33 woningen in de planperiode 2013-2017.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b> van deze studies worden hier vast gelegd.</p> <p>Het relatief grote aanbod aan bouw mogelijkheden in buitengebied en de relatief beperkte vraag (op basis van de inschatting van het PRSL) vereisen een meer gefaseerde ontwikkeling van het plangebied.</p> <p>Om uniformiteit in dit geheel te behouden is het wenselijk dat een cluster als één geheel ontworpen wordt.</p> <p>De clusters zijn opgevat als grondgebonden woningen rond een semipubliek domein. Om aan de vooropgestelde densiteit en het vereist aantal woningen tegemoet komen, wordt het aantal woningen per cluster vast gelegd.</p> <p>De clusters zijn entiteiten in het landschap: om een goede balans te creëren tussen landschap en wonen met een bepaalde leefkwaliteit worden er beperkingen opgelegd aan de afmetingen van de clusters. De cluster dient gerealiseerd te worden binnen een fictief vierkant van 75.00m op 75.00m. Dit laat toe om 15 grondgebonden woningen te realiseren met een bebouwde oppervlakte van 100m<sup>2</sup>, en per woning een tuin van 100.00m<sup>2</sup> te realiseren. Vanuit deze uitgangspunten wordt tevens de bouwindex afgeleid. De bouwindex wordt vastgesteld op 30%: dit geeft een bebouwbare oppervlakte binnen het fictieve vierkant (75.00mx75.00m=5625m<sup>2</sup>) van 1688m<sup>2</sup>. Deze maximaal bebouwbare oppervlakte laat toe om 15 woningen met een footprint van 100m<sup>2</sup> te realiseren.</p> 	<p>wooneenheden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefaseerde ontwikkeling.</li> <li>- Één bouwaanvraag per cluster.</li> <li>- Realisatie in maximaal 3 fasen.</li> <li>- Aantal woningen per cluster.</li> <li>- Bepalingen cluster.</li> <li>- Bouwenveloppe woningen.</li> </ul>	<p>Iedere cluster dient in één bouwaanvraag aangevraagd te worden. De realisatie van een cluster gebeurt in maximaal 3 fasen.</p> <p>Iedere cluster bestaat uit minimum 12 en maximum 15 woningen.</p> <p>De maximale afmetingen van de cluster bedragen 75.00m op 75.00m.</p> <p>De b/t per cluster is maximaal 0.4.</p> <p>Iedere woning die deel uitmaakt van een cluster dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 0.5 per perceel.</li> <li>- Er zijn maximum 2 bouwlagen exclusief dakvolume vernbaar.</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van afgeknotte daken en lessenaarsdaken die niet vergunbaar zijn.</li> <li>- In geval van zadeldaken is de basis maximaal 8.00m.</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om het landschap zo maximaal mogelijk te laten interfereren tussen de clusters, is het wenselijk om de bebouwing zo gebundeld mogelijk te benaderen. Daarom worden er geen bijgebouwen in de buitenschil van de cluster toegelaten. Door een maximale inplantingsdiepte te koppelen aan de bijgebouwen wordt een "verrommeling" van het landschap vermeden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijwaring buitenschil cluster.</li> </ul>	<p><u>Bijgebouwen.</u> Bijgebouwen bevinden zich op minstens 10.00m van de buitenste grenzen van de cluster.</p> <p>Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaarsdaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaarsdaken;</li> </ul> <p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p>
<p>De onbebouwde delen in deze zone kunnen verschillende ruimtes beslaan. Er is de publieke ruimte waarrond de woningen zich bevinden, maar ook het landschapspark tussen de clusters wordt ingericht als publieke ruimte. De onbebouwde ruimte in relatie tot de woningen in de cluster en die zich doorgaans 'achter' de woningen bevindt wordt ingericht als tuin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichting onbebouwde delen als plein, landschapspark of tuin.</li> </ul>	<p><u>Onbebouwde delen.</u> Onbebouwde zones tussen de geclusterde woningen binnen één cluster worden ingericht als semipublieke ruimte. Onbebouwde zones tussen de woningen en de buitengrenzen van een cluster worden ingericht als een private tuinzone. Onbebouwde zones tussen de verschillende clusters worden ingericht als een landschapspark.</p>
<p>De tuinen geven uit op het landschapspark. Daarbij is het belangrijk dat hun vormgeving afgestemd is op deze omgeving. De afsluitingen van de tuinen gebeurt bij voorkeur met haagstructuren. De tuinen moeten wel visueel afgesloten zijn van het landschapspark, maar dit moet fysieke barrière zijn. In de haagafsluitingen kunnen zich beperkte door- en toegangen bevinden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haagafsluitingen.</li> </ul>	<p><u>Afsluitingen.</u> De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p>
<p>Parkeren is een belangrijk gegeven binnen deze clusters. Het is geenszins de bedoeling wagens 'in het landschap' te stallen. Auto's worden gezamenlijk gestald in (ondergrondse) parkeergarages: daarbij worden ook parkeerlagen gerekend die minstens voor de helft in het maaiveld verzonken zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplicht collectief parkeren.</li> </ul>	<p><u>Parkeren.</u> Het parkeren dient te worden opgelost door een collectieve oplossing, à rato van een gemiddeld wagenbezit van 1.3/huishouden. Het aantal te realiseren parkings staat per fase gelijk aan het aantal te ontwikkelen wooneenheden van desbetreffende fase vermenigvuldigd met 1,25. In de totaliteit van de gehele zone dient echter slechts 1 parking per wooneenheid gerealiseerd te worden. Het ontstane verschil kan in de laatste fase in mindering gebracht worden.</p>


Informatief	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	
<p>In deze zone voor strategisch woonproject wordt er gestreefd naar 40% publieke ruimte (straten, pleinen, parkaanleg, ...). Dit percentage wordt best gemotiveerd in de inrichtingsstudie die een visie voor de totale zone projecteert. De eerste bouwaanvraag voor de eerste cluster dient zich uit te spreken over het totaalgebied: volgende aanvragen kunnen deze visie en motivatie volgen of hiervan gemotiveerd afwijken indien zij een minstens evenwaardige visie naar voor brengen. Het belangrijkste uitgangspunt binnen de inrichtingsstudie is de relatie tussen de verschillende clusters, ieder met hun identiteit. De sterke samenhang tussen de clusters bepaalt tevens de kracht van het landschapspark dat als bindmiddel tussen de clusters fungeert. Echter, ook in de totale optelsom dient er een verhouding 40-60 tussen de publieke en private ruimte gerealiseerd te worden.</p> <p>Het ontwerp van de cluster is cruciaal voor het uitzicht ervan, maar tevens voor hun relatie met het omliggende landschapspark. Om beide gegevens aan een behoorlijke kwaliteit en de beoogde doelstellingen te toetsen wordt er voor iedere cluster een inrichtingsstudie gevraagd. Deze inrichtingsstudie kan een visie opnemen zoals die in voorgaande inrichtingsstudies gepresenteerd werd, maar kan tevens uiting geven aan een nieuwe visie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhouding privaat-publiek vastleggen.</li>   <li>- Opmaak van een inrichtingsstudie is noodzakelijk.</li> </ul>	<p><u>Verhouding private-publieke ruimte.</u> De publieke ruimte in deze zone bedraagt minimaal 40%. Dit percentage dient verantwoord te worden in de inrichtingsstudie.</p> <p><u>Inrichtingsstudie.</u> Voor iedere cluster wordt er een <b>inrichtingsstudie</b> gevegd. De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor het geheel van één cluster in relatie tot het landschapspark waar het zich in bevindt en de eventueel reeds gerealiseerde clusters die zich in dit landschapspark bevinden;</li> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• landschaps-groenplan;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking</li> </ul>


Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het <b>decreet grond- en pandenbeleid (DGPB)</b> is van toepassing.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder:</p> <p>1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;</li> <li>d) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;</li> </ul> <p>2° Vlaamse besturen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;</li> <li>d) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;</li> <li>h) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond- en pandenbeleid.</li> <li>- Sociaal woonaanbod.</li> </ul>	<p>op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul> <p><b>Sociaal woonaanbod:</b></p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoonbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° verkavelingen en groepswoonbouwprojecten die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1° of 2° en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</li> <li>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</li> </ul> <p>Voor gronden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en sociale huisvestingsmaatschappijen kan een sociaal woonaanbod tot honderd procent gerealiseerd worden.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>verzelfstandigde agentschappen;</p> <p>i) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;</p> <p>j) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;</p> <p>k) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;</p> <p>l) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;</p> <p>3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <p>c) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;</p> <p>d) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) een administratief toezicht;</li> <li>2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;</li> <li>3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.</li> </ol> <p>Ingevolge het DGPD kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke</p>		



Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen, of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die o.m. een bestemmingswijziging van</p>	<p>Bescheiden woonaanbod.</p>	<p><b>Bescheiden woonaanbod:</b> In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</li> <li>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</li> <li>3° verkavelingen en groepswooningbouwprojecten die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1° of 2° en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied doorvoeren onder de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p>Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>		<p>de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;</li> <li>voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</li> </ol>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot fasering.</b></p> <p>De tweede fase van de ontwikkelingen is een verderzetting van de reeds eerder aangehaalde visie om zo weinig mogelijk onafgewerkte randen te laten bestaan aan de individuele fases. Daartoe richt de tweede fase zich zo veel mogelijk op de reeds bestaande bebouwing en uiteraard infrastructuur en een zo compact mogelijke inname van het aanwezige open landschap. Fase 2 bevindt zich dan ook in de zones tussen de reeds bestaande bebouwing en de reeds eerder gerealiseerde fases.</p>  <p>Deze fase wordt geprogrammeerd in de planperiode 2012-2017, met een maximaal aantal te realiseren woningen vast gesteld op 50.</p>		<p>Nieuwbouw kan enkel in minimaal 2 fases toegestaan worden. Een nieuwe fase kan pas aangesneden worden nadat de vorige fasen tenminste voor 80 % zijn volgebouwd.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De laatste fase van de rand van het Dreelveld richt zich op de laatst mogelijk te ontwikkelen zone, in aansluiting met het open landschap. Deze fase omvat de concrete randafwerking zoals deze in de totaalvisie geïntegreerd zit.</p>  <p>De effectieve realisatie van deze fase vindt plaats na 2017, met maximaal 40 te realiseren woningen.</p>		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Deze zone bevindt zich op de westelijke oever van de Itterbeek. Hier worden woningen gerealiseerd die uitgaan van een maximale relatie tussen bebouwing en landschappelijke structuren, waarbij de nadruk ligt op de Itterbeek en het open landschap.</p> <p>Deze bebouwing richt zich specifiek naar wonen: daartoe worden er met uitzondering van vrije beroepen geen andere functies toegelaten.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied slaan op de tuinen van de woningen die zich in deze zone bevinden, het landschapspark waar de woningen zich in bevinden en de semipublieke ruimte waarrond de woningen geclusterd zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grondgebonden woningen aan de Itterbeek.</li> <li>- Enkel vrije beroepen vergunbaar.</li> <li>- Onbebouwde delen in relatie tot de hoofd- of nevenbestemming.</li> </ul>	<p><b>Artikel 13. Zone voor Strategisch woonproject Itterbeek</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 50px; background-color: red; color: white; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">SWP<sub>I</sub></span> </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van grondgebonden woningen in gesloten en halfopen bouwvorde.</p> <p>Lokale handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen zijn niet vergunbaar. Ondergeschikt aan de woonfunctie en beperkt tot de eerste bouwlaag zijn vrije beroepen steeds vergunbaar. De ondergeschikte bestemming is enkel vergunbaar mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor landschapspark, semipublieke ruimte, privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke ondergeschikte bestemming.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>In deze zone huisvesten zich heden twee steenkappers. Deze zone langsheen de beek, en aansluitend op het Dreelveld heeft echter een bijzondere waarde en leent zich tot een unieke locatie voor woongelegenheden. De bedrijvigheid van de steenkappers neemt bovendien zulke proporties aan dat zij beter zouden functioneren op een bedrijventerrein. Om beide zaakvoerders een haalbaar en realistisch perspectief te bieden om hun bedrijf te herlocaliseren, wordt de einddatum voor de bedrijvigheid vast gesteld tien jaar na datum van goedkeuring van dit plan.</p> <p>In deze zone bevindt zich een infiltratiebekken. Dit bekken moet niet noodzakelijkerwijs op deze plaats behouden, maar de buffercapaciteit van het bekken moet wel behouden en gegarandeerd blijven. Het bekken dient geïntegreerd te worden in</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande bedrijven kunnen behouden blijven tot tien jaar na goedkeuring RUP.</li> <li>- Behoud buffercapaciteit in deze zone.</li> </ul>	<p><b>De bestaande bedrijvigheid in deze zone kan behouden blijven tot maximaal tien jaar na de goedkeuring van dit RUP door de Deputatie.</b></p> <p>Het bestaande infiltratiebekken langsheen de Itterbeek moet geïntegreerd worden in de uiteindelijke invulling van deze zone of geherlocaliseerd worden.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>een totaalvisie op de inrichting van deze zone.</p> <p>De fysieke en visuele relatie met de omliggende natuurlijke structuren is van groot belang. Om tot een goede balans tussen bebouwde en onbebouwde ruimte te komen en te voorkomen dat het gebied te dicht bebouwd wordt, wordt er hier een maximaal aantal woonegelegenheden opgelegd.</p> <p>Het is van belang dat de beek voldoende ruimte krijgt in zijn vallei omdat de beek enerzijds een risico op overstroming kan veroorzaken en de beekvallei anderzijds een beperkte corridor vormt voor de plaatselijke fauna en zo een ontsnipperende rol heeft. De beek stroomt doorheen een artificiële omgeving (de dorpskern) en verbindt natuurgebieden op de plateau en stroomafwaarts de Zuid-Willemsvaart. Het is dus belangrijk dat een voldoende brede ruimte langs de beek voorbehouden blijft als natuurlijke corridor.</p> <p>De architecturale bepalingen voor deze woningen worden hier aangegeven in de vorm van een bouwveloppe: deze is afgebakend maar laat toch nog een zekere architecturale vrijheid toe. Het opzet van deze enveloppe is om een grote diversiteit aan voorkomen te beperken en naar een zekere uniformiteit toe te werken, die alsnog persoonlijke toetsen van de bouwheer toelaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal te realiseren woningen.</li> <li>- Vrijwaring beekvallei als bouwrijpe zone.</li> <li>- Aanduiding bouwveloppe.</li> </ul>	<p>In deze zone worden maximaal 16 grondgebonden woningen gerealiseerd.</p> <p>In een straal van 30.00m uit de as van de Ifterbeek is er geen bebouwing toegelaten.</p> <p>Iedere woning die deel uitmaakt van deze zone dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De b/t van hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 0.5 per perceel.</li> <li>- Er zijn maximaal 2 bouwlagen exclusief dakvolume toegelaten.</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van afgeknotte daken en lessenaarsdaken. In geval van zadeldaken is de basis maximaal 8.00m.</li> </ul> <p><u>Bijgebouwen.</u> Bijgebouwen bevinden zich op minstens 10.00m van de buitenste grenzen van de cluster.</p> <p>Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- De dakvorm is vrij met uitzondering van lessenaarsdaken en afgeknotte daken die niet vergunbaar zijn;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- De dakvorm is vrij, met uitzondering van lessenaarsdaken.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De onbebouwde delen in deze zone kunnen verschillende ruimtes beslaan. Er is de publieke ruimte waarrond de woningen zich bevinden, maar ook het omringende landschapspark wordt ingericht als publieke ruimte. De onbebouwde ruimte in relatie tot de woningen in de cluster en die zich doorgaans 'achter' de woningen bevindt wordt ingericht als tuin.</p> <p>De tuinen geven uit op het landschapspark. Daarbij is het belangrijk dat hun vormgeving afgestemd is op deze omgeving. De afsluitingen van de tuinen gebeurt bij voorkeur met haagstructuren. De tuinen moeten wel visueel afgesloten zijn van het landschapspark, maar dit moet fysieke barrière zijn. In de haagafsluitingen kunnen zich beperkte door- en toegangen bevinden.</p> <p>De auto is een belangrijk gegeven in het dagelijkse leven. Toch is het geenszins de bedoeling wagens 'in het landschap' te stallen. Auto's worden gestald in (ondergrondse) parkeergarages: daarbij worden ook parkeerlagen gerekend die minstens voor de helft in het maaiveld verzonken zijn.</p> <p>Het ontwerp van dit geheel van woningen is cruciaal voor het uitzicht ervan, maar tevens voor hun relatie met het omliggende landschapspark. Om beide gegevens aan een behoorlijke kwaliteit en de beoogde doelstellingen te toetsen wordt er voor iedere cluster een inrichtingsstudie gevraagd. Deze inrichtingsstudie kan een visie opnemen zoals die in voorgaande inrichtingsstudies gepresenteerd werd, maar kan tevens uiting geven aan een nieuwe visie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichting onbebouwde delen als plein, landschapspark of tuin.</li> <li>- Haagafsluitingen.</li> <li>- Verplicht ondergronds parkeren.</li> <li>- Inrichtingsstudie is vereist.</li> </ul>	<p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p> <p><u>Onbebouwde delen.</u> Onbebouwde zones worden ingericht als publieke ruimte in relatie tot de Ifterbeek en haar vallei, als landschapspark aansluitende op de omgeving of als private tuinzone.</p> <p><u>Afsluitingen.</u> De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p> <p><u>Parkeren.</u> Het parkeren dient te worden opgelost door een collectieve oplossing, à rato van een gemiddeld wagenbezit van 1.3/huishouden. Het aantal te realiseren parkings staat per fase gelijk aan het aantal te ontwikkelen wooneenheden van desbetreffende fase vermenigvuldigd met 1,25. In de totaliteit van de gehele zone dient echter slechts 1 parking per wooneenheid gerealiseerd te worden. Het ontstane verschil kan in de laatste fase in mindering gebracht worden.</p> <p><u>Inrichtingsstudie.</u> Initiatieven binnen deze zone dienen steeds gemotiveerd en geïllustreerd te worden in een <b>inrichtingsstudie</b>.</p> <p>De <b>inrichtingsstudie</b> maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte</li> </ul>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het <b>decreet grond- en pandenbeleid (DGPB)</b> is van toepassing.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder:</p> <p>1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond- en pandenbeleid.</li> <li>- Sociaal woonaanbod.</li> </ul>	<p>binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing, plein of landschappelijke inkleding;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabarriet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• parkeren;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;</li> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul> <p><b><u>Sociaal woonaanbod:</u></b></p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° verkavelingen en groepswoningbouwprojecten die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1° of 2° waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>e) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;</p> <p>f) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;</p> <p>2° Vlaamse besturen:</p> <p>e) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;</p> <p>f) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;</p> <p>m) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;</p> <p>n) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;</p> <p>o) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;</p> <p>p) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;</p> <p>q) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;</p> <p>3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <p>e) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;</p> <p>f) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:</p>		<p>hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p> <p>Voor gronden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en sociale huisvestingsmaatschappijen kan een sociaal woonaanbod tot honderd procent gerealiseerd worden.</p>



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>1) een administratief toezicht;            2) een toezicht op de aanwending van de werkmiddelen;            3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen, of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p>		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die o.m. een bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied doorvoeren onder de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p>Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>	<p>- Bescheiden woonaanbod.</p>	<p><b>Bescheiden woonaanbod:</b> In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° verkavelingen en groepswooningbouwprojecten die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1° of 2° waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan:</p> <p>a) voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;</p> <p>b) voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>De gebouwen binnen deze zone behoren grotendeels toe aan de brouwerij, met uitzondering van de particuliere woongebouwen die aansluiten op de historische gebouwen. De infrastructuur van de brouwerij binnen deze zone heeft een zekere cultuurhistorische waarde voor de ontwikkelingsgeschiedenis van Opieter als dorpskern. Herbestemming en vooral opwaardering van de gebouwen is wenselijk, mits respect voor de bestaande toestand, maar laat wel vele opties toe binnen deze ruimtelijke context.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemengde zone.</li> </ul>	<p><b>Artikel 14. Projectzone Brouwerij.</b></p>  <p>Deze zone valt onder categorie 02, bedrijvigheid. Dit is een gemengde zone voor diensten, wonen, handel, horeca, culturele functies en de historisch gegroeide brouwerij.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>De gebouwen bevinden zich aan het Itterplein en hebben ook een belangrijke beeldbepalende waarde voor het dorpsplein. Niettemin moeten ingrepen en aanpassingen een neerslag zijn van een visie die uitgaat van de leefbaarheid van deze zone en de aanpalende zones.</p> <p>De pleinwand naar het Itterplein is van groot belang voor de beleving van het plein en haar voorkomen. Daartoe wordt deze wand gegarandeerd door een minimale bebouwing van de bouwlijn op te leggen.</p> <p>De hoogtes van deze te behouden gebouwen zijn bepalend voor de hoogte van de aanliggende gebouwen.</p> <p>Om de bebouwing binnen deze zone zoveel mogelijk af te stemmen op haar ruimtelijke context, en daarbij de zone-specifieke eigenschappen niet uit het oog te verliezen, is er hier een baksteenarchitectuur met een industriële look gewenst.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud van beeldbepalende waarde.</li> <li>- Vastleggen bouwlijnen.</li> <li>- Bouwhoogtes vast leggen.</li> <li>- Industriële baksteenarchitectuur.</li> </ul>	<p>De te behouden gebouwen, zoals aangeduid op het grafisch plan, dienen hun hoofdstructuur te behouden.</p> <p>De inplanting van gebouwen binnen deze zone dient maximaal rekening te houden met aspecten van lichten en zichten, privacy van de bewoners, ...</p> <p>De bouwlijnen grenzend aan het Itterplein dienen voor minstens 2/3 bebouwd te worden.</p> <p>De huidige maximale bouwhoogte dient gerespecteerd te blijven. Afwijkende bouwhoogtes zijn vergunbaar met een marge tot 10%, indien zij beperkt blijven tot 1/3 van de kroonlijst- of dakrandhoogte.</p> <p>Een industriële baksteenarchitectuur is verplicht. Buitenpleisters en volkern gevelbekleding, kunststof en imitatiematerialen, evenals andere niet natuurlijk verweerbare gevelbekledingen zijn niet vergunbaar.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>Om maximaal inzicht te verwerven in de geplande ingrepen en hun relatie met de context wordt er een inrichtingsstudie gevergd die uitspraak doet over het project en zijn relatie met de directe omgeving: dit wil zeggen het plein, de omwonenden, de ontsluitingsstructuur, ...</p>	<p>- Inrichtingsstudie.</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>Initiatieven binnen deze zone dienen steeds gemotiveerd en geïllustreerd te worden in een <b>inrichtingsstudie</b>.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing, plein of landschappelijke inkleding;</li> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• landschaps-groenplan;</li> <li>• parkeren;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;</li> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.</p> <p>In concreto gaat het hier om een bestaand benzinstation met carwash en de terreinen van de brouwerij van Opitter. Het benzinstation is historisch gegroeid familiebedrijf. Haar ligging nabij de gewestweg bevestigt het goed functioneren en toekomstperspectief van het terrein. De terreinen van de brouwerij horen samen met de activiteiten van de brouwerij tot het collectief geheugen van Opitter. Omwille van voornoemde redenen worden beide KMO-zones in dit plan bevestigd in hun bestaan en krijgen zij geen nabestemming of nevenschikte bestemming als wonen.</p> <p>De vestiging van seveso-inrichtingen, transport- en distributiebedrijven, louter woningbouw en kantoorfuncties zijn uitgesloten.</p> <p>De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer...evenwel zonder dat deze die hinder veroorzaken voor hun omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Onder milieubelastende activiteiten wordt verstaan: alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaar dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden</li> <li>▪ Onder Seveso-inrichting wordt verstaan: inrichting zoals bedoeld in art.3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het</li> </ul>	<p>- Lokaal bedrijventerrein.</p> <p>- Aard van activiteiten beperken.</p> <p>- Hinderlijke bedrijven wren.</p>	<p><b>Artikel 15. Lokaal Bedrijventerrein.</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 50px; margin: 0 auto; background-color: #FFC0CB; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">LB</div> <p>Dit gebied valt onder categorie 02, Bedrijvigheid, en is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. Bestaande bedrijven die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van het plan, kunnen, ook wanneer de schaal van de bedrijvigheid de louter lokale activiteiten overschrijdt, behouden blijven.</p> <p>Seveso-inrichtingen en buitenopslag van schroot zijn niet toegestaan. Diensten, transport- en distributiebedrijven, bedrijfsgerelateerde toonzalen, gemeenschapsvoorzieningen zoals gemeentelijke containerparken en gemeentelijke werkplaatsen zijn niet toegelaten.</p> <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p>

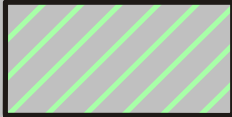
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze beperkt wordt tot één per onderneming. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.</p>	<p>- Bedrijfswoningen toelaten.</p>	<p>Een bedrijfswoning per onderneming kan toegestaan worden wanneer deze een private buitenruimte heeft en het bruto-volume niet meer bedraagt dan 1000m<sup>3</sup>.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>De zones die zoals op het grafisch plan worden aangeduid als lokaal bedrijventerrein betreffen bestaande lokale activiteiten die de draagkracht van de ruimte niet overschrijden. Aan de Opitterkiezel bevindt zich een tankstation: de ligging aan en de directe ontsluiting via de Opitterkiezel maakt de aanwezigheid van het tankstation tot een aanvaardbaar gegeven.</p> <p>De tweede zone aangeduid is de zone van de brouwerij: hier bevinden zich de productiehallen en de nieuwe brouwerijgebouwen. De zone is omgeven door een brede en hoge buffer die het geheel goed buffert ten aanzien van de achterliggende woonwijken. Aan het Ifterplein is de garage aangeduid als een lokaal bedrijventerrein en op de Maaseikerbaan is er nog een bedrijventerrein aangeduid: beide terreinen worden direct ontsloten via de Maaseikerbaan en hun ligging aan deze grote verbindingswegen maakt hun aanwezigheid niet tot een hypothekerende factor voor de dorpskern.</p> <p>De bevestiging van de aanwezigheid van deze lokale bedrijventerreinen in het centrum van Opitter beoogt geen conservatie van de terreinen en biedt hen een aantal bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden: deze dienen wel allemaal te kaderen binnen een goede ruimtelijke ordening en met een hoge mate aan kwaliteit gerealiseerd te worden.</p> <p>Om maximaal inzicht te verwerven in de geplande ingrepen en hun relatie met de context wordt er een inrichtingsstudie gevergd die uitspraak doet over het project en zijn relatie met de directe omgeving. Deze omgeving is specifiek voor de afzonderlijke zones en dient ook op deze wijze benaderd te worden.</p>	<p>- Een hoge bebouwingsdichtheid nastreven.</p> <p>- Inrichtingsstudie.</p>	<p>Nieuwe ontwikkelingen moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik.</p> <p>Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld en dit uitgaande van onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximum b/t (bestaande + nieuwbouw) niet meer dan 0,75 bedraagt;</li> <li>• De minimale afstand van bebouwing tot de buffer is 5.00m;</li> <li>• De bouwhoogtes worden verantwoord vanuit de bestaande context.</li> </ul> <p><u>Inrichtingsstudie.</u></p> <p>Initiatieven binnen deze zone dienen steeds gemotiveerd en geïllustreerd te worden in een <b>inrichtingsstudie</b>.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of bouwvergunning klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de onbebouwde ruimte binnen de aangeduide zoneringsgrenzen van de aangrenzende zones voor bebouwing, plein of landschappelijke inkleding;</li> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• landschaps-groenplan.</li> <li>• parkeren;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;</li> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot beheer.</b></p> <p>Alle bedrijventerreinen hebben een representatieve functie ten aanzien van de dorpskern. Kwaliteitsvol beheer is een noodzakelijkheid en vertaalt zich in eerste instantie in de aanleg van groenbuffers die het bedrijventerrein bufferen ten aanzien van de omliggende zones.</p>	<p>- Gedeelten met representatief karakter beheren</p>	<p>De private domeinen met representatief karakter moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden.</p>

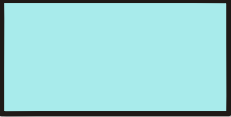

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming</b></p> <p>De onbebouwde perceelsdelen achter de bouwzones worden ingericht als private tuinzone. Hierdoor blijft het private karakter van de woningen en in het bijzonder de tuinen in de Rorenweg en Pater Neyenslaan steeds gegarandeerd ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in het Dreelveld. Het groene karakter van de achtertuinen sluit dan als het ware naadloos aan op het groene landschap dat zich tussen de nieuwe bebouwing uitstrekt in de randzone van het Dreelveld. Dezelfde uitgangspunten werden gehanteerd bij de aanduiding van tuinzone voor de tuinen van de woningen aan de Omselweg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemmen als private tuinzone.</li> </ul>	<p><b>Artikel 16. Zone voor tuin.</b></p>  <p>De zone voor tuinen is bestemd voor de aanleg van privé-tuinen en valt onder categorie 07, Overig groen.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>Bij de inrichting van de tuinzone moet het aandeel groen ten opzichte van tuinzone minimaal 80 % zijn om het typische groene karakter van de woonomgeving te waarborgen. Ook de beplantingskeuze moet de landschappelijke integratie bevorderen.</p> <p>In de overige onbegroende zones van de tuinzone zijn er ook bijgebouwen toegelaten voor eventueel berging van voertuigen en onderhoudsmateriaal of voor uitvoering van hobbylandbouw zoals schuilhokken en kleine serres. Deze constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die in harmonie zijn met de materialen van het hoofdgebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenterreinindex vastleggen.</li> <li>- Inheemse beplanting.</li> <li>- Bijgebouwen vergunbaar en verenigbaar met de tuininrichting.</li> </ul>	<p>De groenterreinindex van de tuinen is minimaal 0,8. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd bijgebouwen zoals hierna aangegeven.</p> <p><u>Bijgebouwen.</u> Bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal één bouwlaag en één bouwlaag in een dakverdieping;</li> <li>- Met uitzondering van lessenaardaken en afgeknotte daken is de dakvorm vrij;</li> <li>- Een volledige afwerking in een volwaardig gevelmateriaal.</li> </ul> <p>Wachtgevels zijn verboden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Één bouwlaag;</li> <li>- Met uitzondering van lessenaarsdaken is de dakvorm vrij;</li> </ul>




Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>De afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de perceelsgrenzen is minimum 2.00m, tenzij anders overeengekomen met de betrokken aanpalende eigenaar.</p> <p><u>Afsluitingen</u> De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m en worden afgewerkt in of een levende haag, of een draadafsluiting al dan niet voorzien van begroeiing.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</b></p> <p>Binnen het bebouwingsweefsel van het dorp zijn er een aantal ruimtelijke entiteiten die visueel gebufferd en landschappelijk geïntegreerd dienen te worden. Dit artikel betreft de buffers tussen de lokale bedrijventerreinen en hun omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemmen als landschapsbuffer.</li> </ul>	<p><b>Artikel 17. Buffer (overdruk).</b></p>  <p>De in het grafisch plan aangegeven bufferzone valt onder categorie 07, Overig Groen, en is bestemd als buffer tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of als overgangszone die dient voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige landschapswaarden.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Deze bufferzone moet maximaal aangeplant worden met inheemse aanplant om te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, eventuele geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>Ten aanzien van de woonomgeving en het natuurlijk milieu is het van belang dat de buffer eerst wordt gerealiseerd vooraleer ander bebouwingswerken toegestaan kunnen worden.</p> <p>De buffer kan aangewend worden om voorzieningen en installaties in te planten die intrinsiek verbonden zijn met de werking van de brouwerij. Uiteraard mag er nooit aan de noodzakelijke doelstelling van de buffer, zijnde het afschermen van de bedrijfsactiviteit, verzaakt worden. Indien er dus bepaalde voorzieningen of installaties worden ingeplant in de buffer, dienen deze steeds aan het oog onttrokken te worden. Deze mogen geen zins een visuele of geluidshinder veroorzaken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal streekeigen beplanting.</li> <li>- Eerst buffer aanleggen.</li> <li>- Maximale bufferactiviteit steeds garanderen.</li> </ul>	<p>De bufferzone wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op bufferen en landschappelijke inpassing.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de zone op het perceel waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, aangelegd en beplant zijn.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Niet hinderlijke voorzieningen en installaties afkomstig uit voorwaarden van milieuvergunningen, kunnen worden nagekomen in de bufferzone, op voorwaarde dat deze voorzieningen en installaties met een groenscherm visueel, maar ook met een geluidsisolerende en –absorberend scherm en/of materiaalgebruik, worden afgeschermd t.o.v. het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</p> <p>Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer.</b></p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat deze op een ecologische verantwoorde en gelijkaardige wijze beheerd worden.</p>	<p>- Een gelijkaardig beheer van buffer.</p>	<p>De verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardig wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwencomplexen van openbaar nut toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Openbare gebouwen en gebouwencomplexen van openbaar nut.</li> </ul>	<p><b>Artikel 18. Zone voor Openbaar Nut.</b></p>  <p>Dit gebied behoort tot categorie 9, gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen en is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Deze zone bestaat de kerk en het kerkhof, en het perceel nabij de Opperterkiezel waar zich de school en het cafetaria bevinden.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale afstemming op omgeving.</li> </ul>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Het Kasteelpark van Opitter heeft een belangrijke natuurwaarde; bovendien heeft het park een belangrijke recreatieve functie voor de kern van Opitter. Daarnaast zijn er in Opitter nog een aantal zones opgenomen onder de bestemming park: de oeverzone van de IJterbeek, het park aan de Opitterkiezel en het bos centraal in het Dreelveld. Het bos centraal in het Dreelveld wordt aangelegd ter compensatie van het gekapte bos in het IJterdalpark. De ligging van dit bos werd eerder besproken en bepaald in samenspraak met de daartoe bevoegde diensten. De locatiekeuze van dit bos wordt als complementair aanschouwd ten aanzien van de omringende functies als wonen en de KLJ.</p> <p>De huidige bestemmingen op het plein De Wissel blijven vergund.</p> <p>Op het plein 'De Wissel' kan er een paviljoen worden opgericht. Dit paviljoen ondersteunt de levendigheid en de beleving van het plein door de daarin ondergebrachte functie. In het paviljoen kan een frituur, krantenkiosk, hotdogkraam, informatiepunt, ... worden ondergebracht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Openbaar recreatief kasteelpark.</li> <li>- Huidige bestemmingen bevestigen.</li> <li>- Paviljoen ter ondersteuning beleving plein De Wissel.</li> </ul>	<p><b>Artikel 19. Zone voor Park.</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; background-color: #90EE90; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 2em; font-weight: bold; margin: 10px auto;">P</div> <p>Het gebied behoort tot categorie 06, Reservaat en Natuur, en is bestemd voor instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een openbaar recreatief park.</p> <p>In de zone zoals aangeduid op het grafisch plan onder "functie-uitbreiding" zijn de inrichting van een parkeerterrein, standplaatsen voor mobilhomes, picknickfaciliteiten en een paviljoen vergunbaar.</p> <p>In het paviljoen op het plein 'De Wissel' zijn enkel kleinhandel, horeca of sociaal-culturele bestemmingen vergunbaar.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Op het plein "De Wissel", gelegen aan de Opitterkiezel, tegenover het kasteelpark, kan er een beperkte bebouwing met beperkte oppervlakte ingeplant worden. Er wordt gedacht aan een bebouwing in de vorm van een paviljoen, waarin verschillende functies kunnen ondergebracht worden (krantenkiosk, frituur, hotdogkraam, ...). Dit paviljoen is zeker een meerwaarde voor het plein (vertrekpunt fietsers, poort van het Kempenbroek, standplaats mobilhomes, ...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Één paviljoen vergunbaar op de Wissel.</li> </ul>	<p>Op het plein "De Wissel" kan er één paviljoen vergund worden. Dit paviljoen moet voldoen aan volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>;</li> <li>- Een plat dak is verplicht met een maximale dakrandhoogte van 3.00m;</li> <li>- Uitgevoerd in een structuur van staal, hout en glas;</li> <li>- Niet-transparante materialen beslaan maximaal 50% van de totale geveloppervlakte.</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="138 316 891 395">Om de kwaliteit te garanderen moet in de eerste plaats ook gebruik gemaakt worden van duurzame materialen die het verblijfskarakter van de zone versterken.</p> <p data-bbox="138 454 891 507">Aanleg en onderhoud van deze zone zijn steeds toegelaten, maar ze dienen wel aan bepaalde voorwaarden te voldoen.</p>  <p data-bbox="138 1316 891 1428">Het openbaar domein kan zijn verblijfsfunctie maar vervullen als het voldoende ingericht is als verblijfsruimte. Dat wil zeggen dat straatmeubilair zoals verlichting, zitbanken, speeltoestellen, afvalbakken, fietsenstallingen, ... niet mag ontbreken bij de inrichting;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="898 316 1182 338">- Duurzame materialen.</li> <li data-bbox="898 454 1182 534">- Onderhoud en aanleg mogelijk aan bepaalde voorwaarden.</li> <li data-bbox="898 1316 1182 1369">- Meubilair is noodzakelijk.</li> </ul>	<p data-bbox="1205 288 1366 311"><u>Duurzaamheid</u></p> <p data-bbox="1205 316 2103 368">De verhardingsmaterialen moeten gericht zijn op een beperkt onderhoud, een lange levensduur, een blijvende mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p> <p data-bbox="1205 427 1440 450"><u>Onderhoud en aanleg</u></p> <p data-bbox="1205 454 2103 560">Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan ondervermelde voorschriften:</p> <p data-bbox="1205 592 2103 730">Binnen dit gebied zijn natuurbehoud en landschapszorg nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.</p> <p data-bbox="1205 762 2103 815">Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1249 820 2103 900">• werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden van het park;</li> <li data-bbox="1249 904 2103 1096">• het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het parkgebied alsook in functie van het uitoefenen van het recreatief medegebruik. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.</li> <li data-bbox="1249 1101 2103 1240">• het herstellen of heraanleggen van bestaande wegen, nutsleidingen, constructies voor algemeen nut en technische installaties. Deze kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> <li data-bbox="1249 1244 2103 1350">• Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief en recreatief medegebruik waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.</li> <li data-bbox="1249 1355 1615 1377">• Het plaatsen van zitmeubilair.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>het is zelfs noodzakelijk.</p> <p>De kwaliteit van dit park is onontbeerlijk voor de algemene uitstraling en de belevingswaarde van het gebied. Om hierover te waken is het noodzakelijk dat er voor de inrichting een inrichtingsstudie wordt afgeleverd waarin de visie, het ontwerp en het uiteindelijke beeld duidelijk worden. In dit document moeten ook de gebruikte materialen en haagstructuren duidelijk vermeld worden, en de inplanting ervan.</p>	<p>- Opmaak van een inrichtingsstudie voor ganse gebied.</p>	<p><i>Inrichtingsstudie</i> De <b>inrichtingsstudie</b> maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt al zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de zone in haar totaliteit;</li> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• een onderzoek inzake relatie met architecturale eenheid met de bouwvolumes binnen de aanliggende zone voor horeca;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• landschaps-groenplan;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersaanpakking, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);</li> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot beheer.</b></p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de parkgebieden beheerd worden als één gebied met één visie. Er moet een beheersplan opgemaakt worden door een erkende terreinbeherende organisatie voor het hele gebied. Dit is vereist om de betrokkenheid te verhogen, om een afwegingskader op te stellen en om een gewenste realisatie te implementeren. Controle en monitoring van de beheerde gebieden is vereist om het beheer te</p>	<p>- Beheer als één geheel. - Beheersplan opstellen.</p>	<p>De parkgebieden moeten als één homogeen geheel ingericht en beheerd worden. Het beheer moet uitgevoerd worden op basis van een verantwoord groenbeheer en dient geïllustreerd te worden met een beheersplan.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
evalueren.  In het beheersplan wordt er aandacht besteed aan visievorming, landschapsherstel en -beheer.		

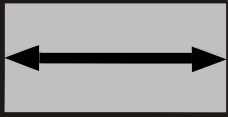


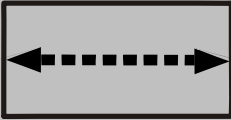
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</b></p> <p>Binnen de structuur van Opitter is de Itterbeek een belangrijke structuurdrager. Om deze de ruimte te laten en het valleigebied te maximaliseren ten aanzien van de omliggende woonzones wordt deze zone aangeduid als een gebied waar landschappelijke inkleding prioritair is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemmen als landschapsbuffer.</li> </ul>	<p><b>Artikel 20. Zone voor Landschappelijke Inkleding (overdruk).</b></p>  <p>De in het grafisch plan aangegeven bufferzone valt onder categorie 01, Wonen, en is bestemd als landschapsbuffer tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of als overgangszone die dient voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige landschapswaarden.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Deze landschappelijke zone moet maximaal aangeplant worden met inheemse aanplant om te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, eventuele geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>Ten aanzien van de woonomgeving en het natuurlijk milieu is het van belang dat de landschapsbuffer eerst wordt gerealiseerd vooraleer ander bebouwingswerken toegestaan kunnen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal streekeigen beplanting.</li> <li>- Eerst buffer aanleggen.</li> </ul>	<p>De bufferzone wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen of aangelegd in gazon met het oog op bufferen en landschappelijke inpassing. De bestaande beplanting langsheen de Itterbeek moet behouden blijven en eventueel versterkt worden.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de zone op het perceel waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, aangelegd en beplant zijn.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer.</b></p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat deze op een ecologische verantwoorde en gelijkaardige wijze beheerd worden.</p> <p>De kwaliteit van deze zone is onontbeerlijk voor de algemene uitstraling en de belevingswaarde van de Itterbeek als structurele drager. Om hierover te waken is het noodzakelijk dat er voor de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelijkaardig beheer van buffer.</li> <li>- Inrichtingsschets voor deze zone.</li> </ul>	<p>De verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardig wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p> <p><u>Inrichtingsstudie</u> De <b>inrichtingsstudie</b> maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt al zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure</p>

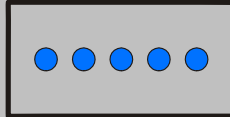
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>inrichting een inrichtingsstudie wordt afgeleverd waarin de visie, het ontwerp en het uiteindelijke beeld duidelijk worden. In dit document moeten ook de gebruikte materialen en haagstructuren duidelijk vermeld worden, en de inplanting ervan.</p>		<p>voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Concreet moet de <b>inrichtingsstudie</b>, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de zone in haar totaliteit;</li> <li>• het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</li> <li>• een onderzoek inzake relatie met architecturale en landschappelijke eenheid met de aanliggende zone voor waterloop;</li> <li>• het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabariet,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>• landschaps-groenplan;</li> <li>• een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersaantrekking, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);</li> <li>• de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw ....</p> <p>Tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van ongeveer een vierde hectare vallen hier ook onder; tuinaanlegbedrijven die alleen machines stallen niet.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden bedrijven verstaan die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand. Bij verwerking is alleen mestverwerking toegelaten.</p> <p>Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graaninstallaties, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve.</p> <p>De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving.</p> <p>Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Het wonen binnen deze zone is voorbehouden voor landbouwers die nabij of op hun bedrijf wonen. Louter residentieel wonen is niet mogelijk binnen deze zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemmen als landbouwzone.</li>   <li>- Aan landbouw verwante bedrijven vergunbaar.</li>   <li>- Bedrijfswoning of – zetel is vergunbaar.</li> </ul>	<p><b>Artikel 21. Agrarisch gebied.</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; background-color: yellow; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 48px; font-weight: bold;">AG</div> <p>Het gebied is bestemd voor agrarische activiteiten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven vergunbaar voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheden, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden ....</p> <p>De volgende constructies zijn evenwel toegelaten en worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ...</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied: vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p>	<p>- Verwante activiteiten toegelaten.</p>	<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>2. permanente stallingen voor grote weidedieren: afhankelijk van de (schoft)hoogte van het dier, 10 à 15m<sup>2</sup> stallingoppervlakte per weidedier met een maximum van 60m<sup>2</sup> per hectare, 5 à 15m<sup>2</sup> voederberging (stro + hooi) per dier (groter toegelaten indien onder het hellende dak) met één bouwlaag (plat dak, hellend- of zadeldak);</li> <li>3. permanente stallingen voor kleine weidedieren met ca. 2m<sup>2</sup> stallingoppervlakte per dier, met een maximum van 40m<sup>2</sup> per hectare en een kleine voederberging (stro + hooi) per stal; zo mogelijk te voorzien onder het hellend dak;</li> <li>4. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>5. de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ol>

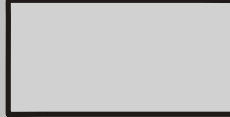
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</b></p> <p>Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontsluiting.</li> </ul>	<p><b>Artikel 22. Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (indicatief).</b></p>  <p>Deze zone valt onder categorie 8, Lijninfrastructuur, en is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg voor het binnengebied.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>De pijl zoals aangeduid op het plan wordt niet geconcretiseerd door maten of afmetingen: de pijl is de loutere aanduiding van een zoekzone die door nader onderzoek nauwkeurig bepaald en ontworpen dient te worden.</p> <p>Uit de inrichting van de ontsluitingsweg moet duidelijk blijken dat deze ondergeschikt is aan de Opperkiezel en dus ook op een ondergeschikte manier wordt aangesloten op deze ontsluitingsweg. Uit verder onderzoek zal moeten blijken of deze aansluiting met verkeerslichten geregeld moeten worden of met een rotonde of andere verkeersveilige maatregelen. Het staat wel vast dat de oversteekbewegingen verkeersveilig moeten zijn.</p> <p>De inrichting van deze ontsluitingswegen moet de gewenste snelheid van het gemotoriseerd verkeer afdwingen.</p> <p>Het is van belang dat deze ontsluitingsweg kwaliteitsvol wordt ingericht en geïntegreerd wordt in de andere zones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanduiding zoekzone.</li> <li>- Ondergeschikte aansluiting Opperkiezel.</li> <li>- Verkeersveiligheid aansluiting.</li> <li>- Gewenste snelheid afdwingen.</li> <li>- Kwaliteitsvolle inrichting.</li> </ul>	<p>De op het grafisch plan aangeduide lijn geeft een zoekzone voor de ontsluitingsweg aan.</p> <p>Het openbaar domein waarin deze weg gelegen is, heeft een minimumbreedte van 10.00m en moet uitgevoerd worden op een wijze dat een vlotte en veilige verbinding met het hogere wegennet gerealiseerd wordt.</p> <p>De aansluiting van de ontsluitingsweg met de Opperkiezel moet duidelijk ondergeschikt zijn.</p> <p>Alle maatregelen met betrekking tot de verkeersveiligheid zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de ontsluitingsweg dient de gewenste snelheid af te dwingen en te ondersteunen.</p> <p>De zone voor ontsluiting moet ruimtelijk-morfologisch één geheel vormen met zijn omgeving; zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving. Het gebruik van beplanting en straatmeubilair is toegelaten en moet bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.</p>

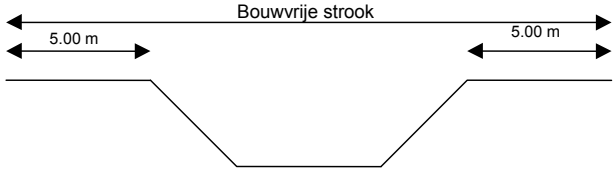

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen.</b></p> <p>Deze verbindingen die zich voor hun gebruik enkel richten tot voetgangers en fietser hebben tot doel het gebied toegankelijker te maken voor het langzaam verkeer. Een grotere doorwaadbaarheid door informele paden komt de beleving voor de zwakke weggebruiker ten goede.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fijnmazig netwerk realiseren.</li> </ul>	<p><b>Artikel 23. Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief).</b></p>  <p>Deze verbinding valt onder categorie 08, Lijninfrastructuur, en duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>Het gaat hier om een symbolische aanduiding van de verbinding. Dat wil zeggen dat de effectieve weg in zekere mate kan verschuiven naar weerszijden van de symbolische aanduiding.</p> <p>Het gaat hier om een verbinding voor langzaam verkeer, dat wil zeggen fietsers en voetgangers. De inrichting moet dan ook zodanig worden aangelegd dat gemotoriseerd verkeer verhinderd wordt om er gebruik van te maken.</p> <p>Om een goede doorgang mogelijk te maken, hebben deze verbindingen een minimale breedte van 3.00 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Symbolische aanduiding.</li> <li>- Verhinderen gemotoriseerd verkeer.</li> <li>- Minimale breedte.</li> </ul>	<p>De lijn van deze verbinding zoals weergegeven op het grafisch plan duidt een zoekzone aan.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 3.00 m.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot het beheer.</b></p> <p>Het openbaar domein zal worden aangelegd door de stad Bree. Deze zal dan waarschijnlijk ook de beheerder van het plangebied worden. In ieder geval is het van belang dat alle delen van het RUP door één beheerder zullen worden beheerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inrichting en beheer als één geheel.</li> </ul>	<p>De inrichting en het beheer van deze verbindingen moet gebeuren in samenhang met het beheer van de 'Zone voor Landschappelijke Inkleding'.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</b></p> <p>In functie van een duurzaam beleid is een éénduidig beheer van de waterlopen noodzakelijk. Hierbij wordt in kader van verweving met het omliggend landschap een natuurlijk beheer, vooropgesteld.</p> <p>Alle werken die uitgevoerd worden aan de waterloop, op uitzondering van de onderhoudswerken uitgevoerd door de beheerder, zijn onderworpen aan een machtiging van de deputatie.</p>	<p>- Traject indicatief aangeven voor de bestaande waterloop.</p>	<p><b>Artikel 24. Tracé voor waterloop (indicatief).</b></p>  <p>Deze zone valt onder categorie 06, Reservaat en Natuur en betreft het indicatieve tracé van de waterloop. Het indicatief tracé werd aangeduid op het grafisch plan.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting.</b></p> <p>De verdere ontwikkelingen van het Dreelveld worden gekaderd door de bestaande wetgevingen omtrent waterbeleid. Eventuele aanpassingen van de Schaagterziep zijn te vermijden, maar kunnen noodzakelijk zijn om de vlotheid van het afvoeren van hemelwater te verbeteren. Immers, wanneer er bijkomende ontwikkelingen gebeuren, zijn bijkomende verhardingsoppervlaktes onvermijdbaar.</p> <p>Hier wordt verwezen naar artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.</p>	<p>- Aanpassingen zijn vergunbaar i.f.v. een vlotte afwatering.</p> <p>Minimumafstand ten behoeve van bouwvrije zone rond de beek.</p>	<p>Het tracé werd aangeduid op maximum 5.00 m van de as van de waterloop. Het inbuizen van de waterloop wordt beperkt tot een strikt minimum.</p> <p>De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn op het terrein.</p> <p>Aanpassingen aan de Schaagterziep zijn vergunbaar in functie van de vlotte afwatering van hemelwater ten gevolge van de bijkomende verhardingen na de verdere ontwikkelingen in het Dreelveld.</p> <p>De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.</p> <p>De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de <u>taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelving</u> moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft conform de vigerende wetgeving.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot beheer.</b></p> <p>De stad Bree onderhoudt het gedeelte van de Schaagterziep vanaf de oorsprong ter hoogte van de Wissel, tot en met de duiker onder de Tongerlostraat, en houdt dit gedeelte tevens open.</p> <p>Vanaf de duiker is de Schaagterziep een waterloop 2<sup>de</sup> categorie en gebeurt het onderhoud en open houden door de provincie.</p> <p>Een éénduidig en natuurlijk beheer is wenselijk.</p>	<p>- Beheer duidelijk opstellen.</p>	<p>De waterlopen worden als één ruimtelijk geheel beheerd door meerdere beheerders.</p> <p>Een natuurlijk beheer wordt vooropgesteld.</p>



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</b></p> <p>Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.</p>	<p>- Bestemmen als zone voor weginfrastructuur.</p>	<p><b>Artikel 25. Zone voor weginfrastructuur.</b></p>  <p>Deze zone valt onder categorie 08, Lijninfrastructuur, en is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing.</b></p> <p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegencategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies.</p>	<p>- Inrichten volgens wegencategorisering.</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegencategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang.</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een bouwvrije zone heeft als doel een zone omheen de waterweg voor erfdienstbaarheid in te richten. Deze erfdienstbaarheid wordt opgelegd in kader van onderhoud en beheer van de waterloop.</p> 	<p>- Bouwvrije zone langsheen waterweg vastleggen.</p>	<p><b>Artikel 26. Zone non-aedificandi (overdruk).</b></p>  <p>In het gebied geldt een verbod om gebouwen en constructies op te richten. Overwelvingen in functie van wegenis zijn vergunbaar.</p> <p>In deze bouwvrije zone van 5.00m vanaf de kruin van de waterloop zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem en overstromings- en natuurgebied.</p> <p>Gebouwen en gelijkaardige constructies, beplantingen en afsluitingen die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten. Bestaande en vergunde gebouwen kunnen behouden blijven.</p> <p>Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.</p>