

## Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Neerpelt - Overpelt

### Stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied

Deelgebied 2: Vondersbroek

Deelgebied 3: Overpelt - Zuid

Deelgebied 4: Omgeving Ziekenhuis

Deelgebied 5: Boseinder Heide

Deelgebied 6: Spoorwegstraat

Deelgebied 7: RWZI Pelt

Deelgebied 8: Nolimpark – Zuid

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 februari 2018  
Renata Camps, provinciegriffier

Gilbert Van Baelen, voorzitter

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat het plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van 19 maart tot en met 17 mei 2018  
Renata Camps, provinciegriffier

Inge Moors, gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 november 2018

Liliane Vansummeren, provinciegriffier wd.

Gilbert Van Baelen, voorzitter

Ontwerpers – ruimtelijk planner: Lowie Steenwegen – Marten Dugernier  
Urbis et Terra Antea Group





## TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1 Algemene bepalingen

#### 1.1 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van de verschillende deelgebieden is aangeduid op de grafische plannen.

#### 1.2 Wijze van meten

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

Vloeroppervlakte: De vloeroppervlakte is de som van al de bouwlagen – gemeten tussen de binnenzijde van de gevels- boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

#### 1.3 Gehanteerde begrippen

Appartementsgebouw: Gebouw met gelijkaardige woningen en meerdere woonlagen waarbij alle vertrekken van de woningen op één verdieping gelegen zijn.

Appartement: Een woning in een complex van gelijkaardige woningen opgedeeld in bouwlagen, waarbij alle vertrekken op één verdieping liggen.

Bedrijven: Een bedrijf is de materiële uiting van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.

Bouwlijn: Lijn waarop een gevel van een gebouw opgericht moet worden.

Flat: zie appartement.

Gemeenschapsvoorzieningen:	Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft onder meer 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 (poliklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, aangepaste woningen voor senioren, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).	Verharding:	Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid beperken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Groepswoningbouw:	Groepswoningbouw wordt gedefinieerd als “het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.” Bij groepswoningbouw is de eigenaar van het terrein waarop de gebouwen zullen opgericht worden eveneens de bouwer van die gebouwen.	Wadi:	Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Grondgebonden woningen:	Groepswoningbouwprojecten moeten betrekking hebben op tenminste 6 woningen. Dit zijn woningen waarvan woonruimten aansluiten op het maaiveld.	Waterdoorlatende verharding:	alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben.
Hoofdgebouw:	Het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.	Woningen:	Woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Conciërgewoningen zijn woningen die verbonden zijn aan een functie of activiteit en die bewoond worden door een beheerder of bewaker.
Kleinhandel:	Kleinhandel is een economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Kleinhandelsbedrijvigheid wordt beschouwd als ‘het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder dat deze goederen behandelingen ondergaan dan die dewelke in de handel gebruikelijk zijn’.	Zone:	Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

## 1.4 Waterbeheer

Alle gebieden worden zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast. Bij alle vergunningsaanvragen wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.

De ruimte die voor water moet gecreëerd worden, onder meer in de vorm van open waterbergingszones, is in elk van de bestemmingszones toegelaten.

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen significante negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend zijn om het water in de grond te laten filtreren vooraleer het af te leiden naar een waterloop, gracht, of riolering. De bestaande wetgeving dient strikt nageleefd te worden. Eventuele overlopen naar de waterloop dient in overleg met de beheerder van de ondergrondse collector te worden uitgewerkt.

Lozing van hemelwater op de riolering bij nieuwe verharding en bebouwing is in principe niet toegestaan. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is moet er gebruik gemaakt worden van infiltratievoorzieningen. Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimten fungeren als compensatie voor de verharde oppervlakte van de wegenis en verhardingen op de percelen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> moeten er bijkomende maatregelen genomen worden wat betreft de buffering en infiltratie van regenwater.

1. 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.
2. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte.
3. Het risico van overloop moet zoveel mogelijk op eigen terrein worden gehouden.
4. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30 cm bedragen.
5. Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen 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 uitvoering van werken moet de invloedssfeer van bemaling zoveel mogelijk beperkt worden. Wanneer er gekende verontreinigingen binnen de invloedssfeer van de bemaling liggen moeten alle maatregelen getroffen worden opdat eventuele verontreiniging zich niet kan verspreiden.

## 1.5 Waterzuivering

De deelgebieden kunnen niet ontwikkeld worden zonder dat voorafgaand bestudeerd is hoe het afvalwater behandeld wordt. De opvang, transport en verwerking van het afvalwater moet te allen tijde gegarandeerd worden. Afvalwater kan via collectoren aangesloten worden op de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie of lokaal gezuiverd worden.

De beoordeling van deze studie is afhankelijk van de bestaande situatie, de kennis beschikbaar is en de eventuele bijkomende werken die worden gepland.

Elke ontwikkeling moet het zuiveringsrendement garanderen. Er mag geen bijkomende significante belasting van het oppervlaktewatersysteem zijn door afvalwater.

## 1.6 Onbebouwde gronden

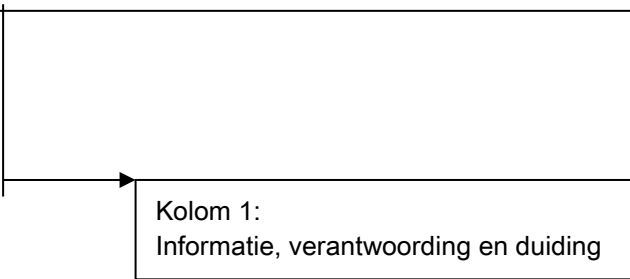
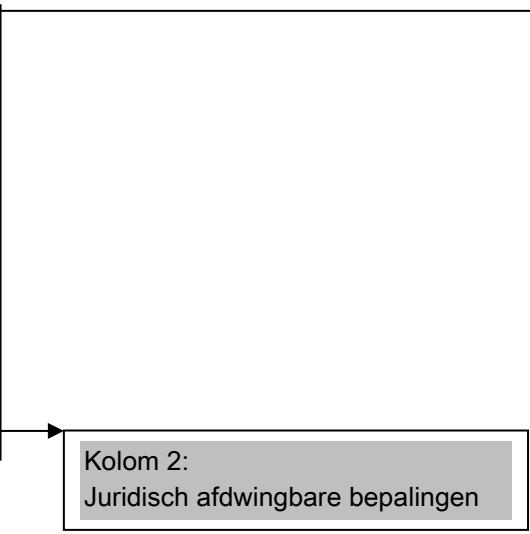
Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden.

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

Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

## 2 Artikel 2: Specifieke bepalingen voor de verschillende deelplannen

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones van de deelplannen. De stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemmingen zijn weergegeven in een herkenbare bladschikking, ingedeeld in twee kolommen. Kolom één bevat een inhoudelijke toelichting, kolom twee bevat de juridische verordende bepalingen, deze teksten zijn afgedrukt tegen een grijze achtergrond.

Informatieve bepalingen	Verordenende bepalingen
Toelichting bij de gewenste ordening	Stedenbouwkundige voorschriften
	

Deelplan: Afbakening kleinstedelijk gebied Pelt

**Richtinggevende bepalingen**  
**Toelichting bij de gewenste ordening**

Het kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordenende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.

Binnen de afbakeningslijn blijven met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit RUP een deelplan is opgesteld, de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, B.P.A en R.U.P.) van kracht. Het vergunningenbeleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg. De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.

Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden worden met die ontwikkelingsperspectieven.

**Verordenende bepalingen**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Artikel 1: Afbakeningslijn**




De gebieden gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied behoren tot het kleinstedelijk gebied Pelt.

Met uitzondering van in dit plan opgenomen deelgebieden blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften binnen het kleinstedelijk gebied onverminderd van toepassing.

De bestaande voorschriften van ruimtelijke plannen binnen de afbakening kunnen door nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen worden.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.



Deelgebied 2: Vondersbroek	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het ontwikkelen van gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen.'</p>	<p><b>Artikel 2.1: Gemeenschapsvoorzieningen</b> <b>Dommelpark</b></p>  <p><b>2.1.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen (scholencampus, publieke diensten, weginfrastructuur, sportvelden,...) in een parkomgeving.</p> <p>Niet-complementaire activiteiten zijn niet toegelaten. Het betreft onder meer diensten die geen deel zijn van de gemeenschapsvoorzieningen, autonome kantoren, activiteiten die niet geïntegreerd kunnen worden in de parkomgeving, handel- en bedrijvigheid, ....</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschaps-voorzieningen.'</p>
<p><b>§ 2.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p>	<p><b>2.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer daarvoor een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

Om het beeld van het campuspark te vrijwaren, is het verder opdelen van het gebied in verschillende eigendommen niet wenselijk.

Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op een duurzaam ruimtegebruik, duurzame materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, het beperken van de automobilititeit.....;

De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:

- de globale ruimtelijke visie voor het gebied;
- de landschappelijke inpassing;
- het reliëf (terreinhoogte) en de waterbeheersing in het gebied (de wijze waarop er geen ruimte voor overstromingswater verloren gaat);
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de historische structuren in de omgeving;
- een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;
- de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid (de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer, de toegankelijkheid voor hulpdiensten; de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen);
- de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;
- de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.
- in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;
- een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);
- een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de publieke en private ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...
- een landschapsontworp voor de publieke ruimte, met aanduiding van materialisatie en groenvoorzieningen, waarbij de ruimtelijke inpassing en integratie van bestaande kwaliteitsvolle groenstructuren aangetoond dient te worden;
- een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen;

Ruimtelijke projecten kunnen in deelfasen en/of in deelprojecten uitgevoerd worden op voorwaarde dat:

- Een kwalitatieve ruimtelijk geheel / eenheid wordt gevormd.
- Aangetoond wordt dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden van de stedenbouwkundige voorschriften.


<p>De gebouwen worden opgetrokken in een park- en valleigebied. Het is wenselijk dat de waardevolle kenmerken van dit landschap behouden blijven. Door het beperken van de bebouwings- en verhardingsgraad wordt een campusmodel verzekerd. Het park en de publieke ruimten lopen tussen de gebouwen door. Zichtrelaties worden behouden (onder meer tussen de Vonderstraat en de omgeving van de Dommel). Bijkomend wordt ook de infiltratiecapaciteit van de bodem behouden.</p>	<p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een niet-intensief recreatief gebruik;</li> <li>3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatie; het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding;</li> <li>4. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> </ol> <p>Bepalingen met betrekking tot de bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De inplanting van de gebouwen moet de relatie tussen de (semi-) publieke ruimten en het valleilandschap accentueren.</li> <li>▪ Maximum 35% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag bebouwd worden; maximum 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag verhard worden; minimum 45% van de oppervlakte van de bestemmingszone moet als een niet-verharde parkomgeving ingericht en beheerd worden.</li> </ul> <p>Bepalingen met betrekking tot waterbeheer: Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>▪ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;</li> <li>▪ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen wateroverlast;</li> <li>▪ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p>
	<p>Bouwen kan enkel wanneer er overstromingsvrij gebouwd wordt, er geen ruimte voor water verloren gaat en met een voldoende hoog vloerpeil rekening houdend met de klimaatsverandering.</p>

Bemaling tijdens werken moet beperkt worden.

- Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.
- Alle nieuwe gebouwen moeten gebouwd worden op een wijze dat er geen ruimte voor overstromingswater ingenomen wordt.
- Onder het vloerpeil mogen geen benutte kelders of garages voorzien worden;
- Stookolietanks mogen niet in de bodem ingegraven worden en mogen niet op het vloerpeil geplaatst worden;
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders uitgevoerd kunnen worden;
- Het doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil moet waterdicht uitgevoerd worden;
- Inspectieputten op rioleringen en ontluchtingssystemen moeten waterdicht uitgevoerd worden;
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep.
- Hemelwater van daken moet opgevangen worden in hemelwaterputten waarvan de overloop via open grachten aangesloten wordt op buffer- en infiltratiebekkens. Hemelwater van verharde oppervlakten moet via open grachten geleid worden naar buffer- en infiltratiebekkens.

Water blijft zoveel mogelijk zichtbaar. Wadi's en grachten bufferen het water zoveel mogelijk en laten het in de bodem infiltreren. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie of waterberging. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de niet-bebouwde en niet verharde delen van het campuspark gebied is maximaal gericht op de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Het is wenselijk dat het gebied zoveel mogelijk op eenzelfde wijze beheerd wordt. Het fragmenteren van het beheer door het splitsen van percelen en verkopen van percelen wordt niet toegestaan. In dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.</p> <p>Het beheer moet gericht zijn op het beschermen en versterken van de ruimtelijke samenhang en van de cultuurhistorische, horticulturele, landschaps- en natuurwaarden.</p>	<p><b>2.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de niet-bebouwde en niet verharde terreinen moet het behoud van de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische, horticulturele, landschaps- en natuurwaarden van het gebied garanderen.</p> <p>Het verdelen van percelen is niet toegestaan.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is een groene ruimte met een potentiële maatschappelijke en recreatieve functie. De bestemming is gericht op waterbeheer en de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.</p> <p>Het gebied is gelegen in de vallei van de Dommel (overstromingsgebied) en heeft een hoge ecologische waarde. Het gebied heeft omwille van de ligging in stedelijk gebied een relatief hoge ruimtelijke draagkracht waardoor een recreatief medegebruik verantwoord kan worden.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 2.2: Dommelpark</b></p>  <p><b>2.2.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd als valleigebied en stedelijk park. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu gelijkwaardige functies. Het recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 2.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Gelet op decentrale ligging in stedelijk gebied en de relatief hogere ruimtelijke draagkracht kunnen volgende werken en handelingen toegestaan worden voor zover de ruimtelijke-draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.</p> <p>Voor de inrichting van gebied zijn de beheersplannen van de Dommel bepalend. Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</p>	<p><b>2.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam functioneren van de waterhuishouding niet verstoord wordt en de kleine landschapselementen behouden worden. Perceelscheidingen mogen enkel met levende hagen uitgevoerd worden.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>▪ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van rivier- en beeksystemen;</li> <li>▪ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast;</li> <li>▪ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;</li> </ul> </li> <li>2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>3. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een niet-intensief recreatief gebruik;</li> <li>4. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatie;</li> </ol>


Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding;</p> <p>5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.</p> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische, horticulturele, landschaps- en natuurwaarden in het gebied.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Met <i>'technieken van natuurtechnische milieubouw'</i> wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de <i>Vademecums Natuurtechniek</i>, die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen">https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>2.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Het gebied is gelegen in de vallei van de Dommel en heeft een hoge ecologische waarde. Dit gebied heeft een belangrijke functie voor waterberging (overstromingsgebied) en hoge (potentiële) natuurwaarden. De bestemming is gericht op het behoud van het waterbergend vermogen en het behoud van het natuurlijk milieu. Deze functies zijn belangrijker dan een recreatief medegebruik. Het recreatief gebruik als tuin is een ondergeschikte functie. Dit houdt in dat dit gebruik slechts toegelaten kan worden op voorwaarde dat behoud van het waterbergend vermogen en het behoud van het natuurlijk milieu niet beperkt wordt.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 2.3: Tuinen in valleigebied</b></p> <p><b>2.3.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd als zone voor tuinen en valleigebied. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu gelijkwaardige functies. Het gebruik als tuin is een ondergeschikte functie.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 2.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</p> <p>Perceelsscheidingen mogen enkel uitgevoerd worden met levende hagen, eventueel versterkt met draadwerk. Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van het gebied is een belangrijke randvoorwaarde. Bijkomende gebouwen constructies of verhardingen zijn in functie van de werking en het voorkomen van het valleigebied niet wenselijk.</p>	<p><b>2.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam functioneren van de waterhuishouding niet verstoord wordt en de kleine landschapselementen behouden worden. Voor de inrichting van gebied zijn de beheersplannen van de Dommel bepalend.</p> <p>Perceelscheidingen mogen enkel met levende hagen uitgevoerd worden. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegestaan. Het aanbrengen van verhardingen is niet toegestaan.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>▪ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van rivier- en beeksystemen;</li> <li>▪ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast;</li> </ul> </li> </ol>


<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen;</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>3. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een niet-intensief recreatief gebruik.</li> <li>4. werken en handelingen met betrekking tot het behoud of het duurzaam gebruik van bestaande vergunde gebouwen en constructies voor zover deze functioneel en morfologisch verenigbaar zijn met de omgeving;</li> </ol> <p>Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.</p> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang en van de cultuurhistorische, horticulturele, landschaps- en natuurwaarden in het gebied.</p>
<p><b>§ 2.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Dit houdt in dat elk initiatief gericht is op de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora en het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding en het tegengaan van het risico van verdroging, van aantasting van reliëf en de bodem.</p>	<p><b>2.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd worden met oog op het duurzaam behoud van de natuur- en landschapswaarden.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De bestemming is gericht op het behoud van tuinen bij woningen. Het gebruik als tuin is de hoofdfunctie. Het waterbergend vermogen en het behoud van het natuurlijk milieu zijn ondergeschikte functies</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>	<p><b>Artikel 2.4: Tuinen</b></p> <p><b>2.4.1 Bestemming</b></p>  <p>Dit gebied is bestemd als zone voor tuinen bij de voorliggende woonpercelen. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu ondergeschikte functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>
<p><b>§ 2.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van de tuin is een belangrijke randvoorwaarde bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.</p>	<p><b>2.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam gebruik van de tuin niet verstoord wordt en waardevolle landschapselementen behouden blijven.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het oprichten van bijgebouwen en vergelijkbare constructies is toegestaan wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De afstand tussen bijgebouw en woning bedraagt minimum 10 meter.</li> <li>2. De maximum oppervlakte van alle bijgebouwen en constructies is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Minimum 50% van deze tuinzone moet een onverharde ruimte zijn, vrij van verharding, constructies en gebouwen.</li> <li>4. De max. bouwhoogte van bijgebouwen en constructies is steeds ≤ 3,5 meter.</li> <li>5. De afstand tussen bijgebouw en de perceelsgrens bedraagt minimum 2 meter. Deze afstand kan beperkt worden mits schriftelijk akkoord van de buur.</li> </ol> </li> <li>▪ Het aanbrengen van verhardingen is toegestaan op voorwaarde dat minimum 50% van de tuin als onverharde ruimte gevrijwaard wordt.</li> <li>▪ Perceelscheidingen mogen enkel met levende hagen uitgevoerd worden.</li> </ul> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang en van horticulturele, landschaps- en natuurwaarden van de tuin.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>§ 2.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</i></p> <p>Het beheer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige waarden. Waardevolle kleine landschapselementen blijven behouden.</p>	<p><b>2.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met oog op het duurzaam behoud en gebruik van de tuin.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.5.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid als reservegebied voor een stedelijke woonomgeving. Zo lang de nood aan bijkomende ruimte voor stedelijke woonontwikkelingen niet is aangetoond, blijft deze ruimte voorbehouden voor landbouw. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis.</p> <p>De nabestemming kan enkel gerealiseerd worden na 2026 en enkel nadat de nood aan bijkomende ruimte voor woningbouw in het stedelijk gebied op een voldoende wijze aangetoond en goedgekeurd is. Het mogelijk aansnijden van dit gebied moet ruimtelijk gemotiveerd en afgewogen worden met andere opties voor woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<p><b>Artikel 2.5: Stedelijk woonreservegebied 'Vondersbroek'</b></p>  <p><b>2.5.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de uitgestelde ontwikkeling van een stedelijke woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Wanneer de nood aan bijkomende ruimte voor woningbouw na 2026 aangetoond is, kan de bestemming van het gebied met een ruimtelijk uitvoeringsplan gewijzigd worden.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>In deze zone kunnen geen vergunningen verleend worden voor het bouwen van gebouwen of het optrekken van constructies.</p>	<p><b>2.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Zolang de bestemming niet gewijzigd is, zijn enkel instandhoudingswerken en kleinschalige werken ten behoeve van het voortbestaan van de bestaande voorzieningen en activiteiten toegestaan. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>
<p><b>§ 2.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het huidig gebruik kan tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan bestendig worden op voorwaarde dat de waterhuishouding niet verstoord wordt, een duurzaam behoud van de kleine landschapselementen verzekerd wordt en de beleving van de omgeving niet verstoord wordt.</p>	<p><b>2.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam functioneren van de waterhuishouding niet verstoord wordt en de kleine landschapselementen behouden worden.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.6.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing. Dit gebied is aangeduid voor het inrichten en beheren van een waterloop.</p>	<p><b>Artikel 2.6: Zone non-aedificandi - beheer waterloop (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>2.6.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de waterloop. In dit gebied mag niet gebouwd worden.</p>
<p><b>§ 2.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Dit wil zeggen dat ook schuilhokken niet zijn toegestaan binnen deze 5-meterzone.</p> <p>De strook wordt gemeten vanaf de insteek van het talud van de waterloop (cfr. de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967 en het decreet integraal waterbeleid). Voor afsluitingen en dergelijke moet rekening gehouden worden met de regels van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967.</p>	<p><b>2.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en het beheren van de waterloop zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Deze zone heeft minstens betrekking op een strook van 5 meter te meten van aan de insteek van het talud van de waterloop.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.</li> <li>▪ In deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</li> <li>▪ Het aanleggen van verhardingen kan slechts in beperkte mate en mits toestemming van de waterbeheerder toegestaan worden.</li> <li>▪ Voor afsluitingen en dergelijke moet rekening gehouden worden met de regels van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967.</li> </ul> <p>De concrete inrichting van dit gebied gebeurt steeds op basis van gebiedsgericht onderzoek. De inrichting moet de relatie met het Dommelpark versterken. Infrastructuur kan enkel toegestaan worden mits toestemming van de waterbeheerder en wanneer de impact op de parkomgeving en het integraal waterbeleid zeer beperkt is. Werken en handelingen die nodig zijn voor het beheren van de waterloop zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p>

### **§ 2.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**


Het beheer van de waterloop moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.


Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in het *Vademecum Natuurtechniek, inrichting en beheer van waterlopen* dat onder meer te raadplegen is op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.


### **2.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

De waterloop wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.7.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing. Deze overdruk duidt indicatief de ligging van de waterloop aan.</p>	<p><b>Artikel 2.7: Waterloop (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>2.7.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en de exploitatie van de waterloop.</p>
<p><b>§ 2.7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de waterloop zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving. De concrete inrichting van dit gebied gebeurt op basis van gebiedsgericht onderzoek.</p>	<p><b>2.7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, en het functioneren van de waterloop zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
<p><b>§ 2.7.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de waterloop moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p> <p>Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in het <i>Vademecum Natuurtechniek, inrichting en beheer van waterlopen</i> dat onder meer te raadplegen is op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen">https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>2.7.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De waterloop wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.8.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan waar een verbinding voor traag verkeer aangelegd moet worden. De wegen voor langzaam verkeer bepalen en accentueren de gewenste structuur van het gebied. De precieze ligging van de trage wegen kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan verplaatst worden. Een verplaatsing mag niet leiden tot het verminderen van het aantal verbindingen. Door het bundelen van het netwerk van open grachten en openbaar groen met de trage wegen worden deze stroken structuur- en beeldbepalend. Zij bepalen onder meer het gebruik, de inrichting en de fasering. De trage wegen worden aangelegd op een wijze dat het woongebied op een aangename, directe en veilige wijze in verschillende richtingen ontsloten wordt. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer kan omgeleid worden.</p>	<p><b>Artikel 2.8: Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>2.8.1 Bestemming</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van een ontsluitingsweg voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p><b>§ 2.8.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze wegen worden ingericht met oog op een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p> <p>Indien wenselijk en of noodzakelijk kunnen de trage wegen op knuppelpaden aangelegd worden.</p>	<p><b>2.8.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze verbindingen mogen uit de op het grafisch plan aangeduide as verplaatst worden. Deze verplaatsing mag nooit leiden tot een beperking van het aantal op plan aangeduide verbindingen. Deze wegen hebben een breedte van minimum 2 meter.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>Deze verbindingen mogen omwille van de ligging in overstromingsgebied niet op verhoogde bermen aangebracht worden. Terreinverhogingen zijn niet toegestaan.</p>
<p><b>§ 2.8.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van alle andere publieke wegen.</p>	<p><b>2.8.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Deze zone wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Deelgebied 3: 'Overpelt - Zuid'	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 3.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het ontwikkelen van een stedelijke woonomgeving.</p> <p>De ontwikkeling van de omgeving is gericht op het versterken van het kleinstedelijk woongebied en het kernwinkelgebied. Een beperkte verweving van functies andere dan wonen is mogelijk. Handelszaken en diensten blijven bij voorkeur geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Het beperken van de omvang van handel en diensten beperkt tevens de mobiliteitsgeneratie.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<p><b>Artikel 3.1: Stedelijk woongebied Willem II-straat</b></p>  <p><b>3.1.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor stedelijk wonen.</p> <p>Het gebied is bestemd het gefaseerd ontwikkelen van een stedelijke woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Complementaire voorzieningen hebben ondermeer betrekking op in omvang beperkte handel geïntegreerd in een woning en buurtondersteunend, in omvang beperkte kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Bedrijven;</li> <li>⇒ Handelszaken met een bruto-vloeroppervlakte <math>\geq 125\text{m}^2</math> ;</li> <li>⇒ Autonome kantoren met loketfunctie;</li> <li>⇒ Activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging, ....).</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 3.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p> <p>Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit..... Duurzaamheid moet gerealiseerd worden op schaal van de wijk en op schaal van de individuele woningen.</p>	<p><b>3.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden voor groepswoonbouwprojecten en enkel wanneer daarvoor een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

<p>Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Bij het bouwen moet er voldoende aandacht besteed worden om het energieverbruik (zomer-winter) zoveel mogelijk</p>	<p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ het reliëf (terreinhoogte) en de waterbeheersing in het gebied (de wijze waarop er geen ruimte voor overstromingswater verloren gaat);</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid (de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer, de toegankelijkheid voor hulpdiensten; de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen);</li> <li>▪ de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> <li>▪ in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;</li> <li>▪ een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);</li> <li>▪ een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de publieke en private ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...</li> <li>▪ een landschapsontwerp voor de publieke ruimte, met aanduiding van materialisatie en groenvoorzieningen, waarbij de ruimtelijke inpassing en integratie van bestaande kwaliteitsvolle groenstructuren aangetoond dient te worden;</li> <li>▪ een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen.</li> </ul> <p>Ruimtelijke projecten kunnen in deelfasen en/of in deelprojecten uitgevoerd worden op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Een kwalitatieve ruimtelijk geheel / eenheid wordt gevormd.</li> <li>▪ Aangetoond wordt dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan wordt aan de opgelegde randvoorwaarden van de stedenbouwkundige voorschriften.</li> </ul> <p>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 en wanneer aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De woondichtheid bedraagt tenminste 25 woningen per ha.;</li> <li>▪ Minimum 35% van deze ruimte is niet-bebouwd en niet-verhard;</li> </ul>
---	---

te beperken. Leefruimten moeten zoveel mogelijk op het zuiden of westen gericht zijn. Leefruimten zijn ruimten om te vertoeven. Het betreft onder meer eetkamer, zitkamer, .... Slaapkamers, bergingen, sanitaire ruimten en technische ruimten worden niet gedefinieerd als leefruimte.

Om het fietsen op korte afstand te stimuleren is het noodzakelijk dat elke woningen over voldoende geschikte ruimte beschikt voor het stallen van fietsen.

De aantrekkelijkheid van de omgeving wordt onder meer bepaald door de relatie tussen de bebouwde en niet-bebouwde ruimte, de inrichting en gebruik van verblijfsgebieden.

De wegen voor langzaam verkeer accentueren de structuur van het gebied. Door het bundelen van het netwerk van open grachten en openbaar groen met de trage wegen worden deze stroken beeldbepalend. Zij bepalen onder meer het gebruik, de inrichting en de fasering. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer kan omgeleid worden.

- Al het hemelwater wordt geleid naar buffer- en infiltratiebekkens;
- De waterregulerende functie van de bodem (sponswerking) blijft maximaal behouden;
- De op plan aangeduide verbindingen voor langzaam verkeer ruimtelijk structurerend zijn voor de woonontwikkeling. Deze wegen:
  - hebben een breedte van minimum 2 meter;
  - worden gebundeld met het stelsel van open grachten;
  - vormen beeldbepalende structurerende groenassen.
- Elke woning moet beschikken over een gegroepeerde of individuele bergruimte die geschikt is voor het stallen van fietsen. Deze bergruimte heeft een capaciteit van tenminste 2 fietsen voor de eerste slaapkamer en tenminste één fiets voor elke bijkomende slaapkamer.
- De publieke ruimte moet voorzien worden met beplantingen, watervoorzieningen en straatmeubilair. De publieke ruimte moet:
  - multifunctioneel gebruik stimuleren;
  - een hoge sociale veiligheid bieden;
  - een hoge beeld-, belevings-, en verblijfskwaliteit garanderen;
  - gericht zijn op een efficiënt onderhoud.

De precieze ligging van de trage wegen kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan verplaatst worden. Een verplaatsing mag niet leiden tot het verminderen van het aantal verbindingen. De trage wegen worden aangelegd op een wijze dat het woongebied op een aangename, directe en veilige wijze in verschillende richtingen ontsloten wordt.


De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte wordt deels ingericht als semi-publieke of publieke parkomgeving en deels met particuliere tuinen.

<p>Het is wenselijk dat er verschillende woningtypologieën gecreëerd worden met oog op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van verschillende maatschappelijke groepen (grondgebonden woningen, groepswoningbouw, stapelwoningen, <i>community housing</i>, flats). Het bestaande woningbestand in het kleinstedelijk gebied is vooral gericht op ruime eengezinswoningen. Bescheiden woningen zijn betaalbare woningen met een beperkte omvang, gericht op alleenstaanden en kleine gezinnen. Er is een grote behoefte en een beperkt aanbod aan bescheiden woningen. Een inhaalbeweging is noodzakelijk. Dat houdt in dat er in nieuwe woningbouwprojecten een veel groter aandeel woningen gericht moet worden op de kleine gezinnen, doelgroepen en betaalbaar wonen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In woningbouwprojecten die betrekking hebben op: <ol 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. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</li> <li>3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</li> <li>4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden 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.</li> </ol> <p>wordt een aandeel bescheiden woningen gerealiseerd van tenminste 40%.</p> </li> </ul>
<p><b>§ 3.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Een goed beheerde (semi) openbare ruimte is een van de voorwaarden voor een aantrekkelijke woonomgeving. De publieke ruimten moeten zowel door bewoners als door bezoekers als veilig ervaren worden.</p> <p>De keuze van materialen voor de aanleg van de publieke ruimte wordt onder meer bepaald door het beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>	<p><b>3.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame woonomgeving gegarandeerd wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit.....;</li> <li>▪ De duurzaamheid moeten gerealiseerd worden op schaal van de wijk en op schaal van de individuele woningen.</li> </ul>


Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 3.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid als reservegebied voor een stedelijke woonomgeving. Zo lang de nood aan bijkomende ruimte voor stedelijke woonontwikkelingen niet is aangetoond, blijft deze ruimte voorbehouden voor landbouw. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis.</p> <p>De nabestemming kan enkel gerealiseerd worden na 2026 en enkel nadat de nood aan bijkomende ruimte voor woningbouw in het stedelijk gebied op een voldoende wijze aangetoond en goedgekeurd is. Het mogelijk aansnijden van dit gebied moet ruimtelijk gemotiveerd en afgewogen worden met andere opties voor woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>	<p><b>Artikel 3.2: Woonreservegebied Willem II</b></p>  <p><b>3.2.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de uitgestelde ontwikkeling van een stedelijke woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Wanneer de nood aan bijkomende ruimte voor woningbouw na 2026 aangetoond is, kan de bestemming van het gebied met een ruimtelijk uitvoeringsplan gewijzigd worden.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>



<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 3.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De ontwikkeling kan slechts gerealiseerd worden na de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><b>3.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Zolang de bestemming niet gewijzigd is, zijn enkel instandhoudingswerken en kleinschalige werken ten behoeve van het voortbestaan van de bestaande voorzieningen en activiteiten toegestaan. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Latere ontwikkelingen kunnen enkel toegestaan worden nadat een studie met betrekking tot de waterhuishouding voor het integrale gebied is opgesteld. Deze studie moet op een geïntegreerde en integrale wijze opgesteld worden. De bevindingen zijn bepalend voor de mogelijke ontwikkeling van het gebied. Belangrijke voorwaarden voor een mogelijke ontwikkeling zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het niet verharderen van voortuinen</li> <li>▪ Het maximaal gebruiken van waterdoorlaatbare verhardingen</li> <li>▪ Het maximaal infiltreren van het hemelwater in het plangebied.</li> </ul> <p>Deze randvoorwaarden moeten bij een mogelijke ontwikkeling onderzocht en in het plan opgenomen worden.</p>
<p><b>§ 3.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het huidig gebruik kan tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan bestendig worden op voorwaarde dat de waterhuishouding niet verstoord wordt, een duurzaam behoud van de kleine landschapselementen verzekerd wordt en de beleving van de omgeving niet verstoord wordt.</p>	<p><b>3.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam functioneren van de waterhuishouding niet verstoord wordt en de kleine landschapselementen behouden worden.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 3.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De bestemming is gericht op het behoud van tuinen bij woningen. Het gebruik als tuin is de hoofdfunctie. Het waterbergend vermogen en het behoud van het natuurlijk milieu zijn ondergeschikte functies</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>	<p><b>Artikel 3.3: Tuinen</b></p> <p><b>3.3.1 Bestemming</b></p>  <p>Dit gebied is bestemd als zone voor tuinen bij de voorliggende woonpercelen. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu ondergeschikte functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>
<p><b>§ 3.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van de tuin is een belangrijke randvoorwaarde bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.</p>	<p><b>3.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam gebruik van de tuin niet verstoord wordt en waardevolle landschapselementen behouden blijven.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het oprichten van bijgebouwen en vergelijkbare constructies is toegestaan wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De afstand tussen bijgebouw en woning bedraagt minimum 10 meter.</li> <li>2. De maximum oppervlakte van alle bijgebouwen en constructies is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Minimum 50% van deze tuinzone moet een onverharde ruimte zijn, vrij van verharding, constructies en gebouwen.</li> <li>4. De max. bouwhoogte van bijgebouwen en constructies is steeds ≤ 3,5 meter.</li> <li>5. De afstand tussen bijgebouw en de perceelsgrens bedraagt minimum 2 meter. Deze afstand kan beperkt worden mits schriftelijk akkoord van de buur.</li> </ol> </li> <li>▪ Het aanbrengen van verhardingen is toegestaan op voorwaarde dat minimum 50% van de tuin als onverharde ruimte gevrijwaard wordt.</li> <li>▪ Perceelscheidingen mogen enkel met levende hagen uitgevoerd worden.</li> </ul> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang en van horticulturele, landschaps- en natuurwaarden van de tuin.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>§ 3.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</i></p> <p>Het beheer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige waarden. Waardevolle kleine landschapselementen blijven behouden.</p>	<p><b>3.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met oog op het duurzaam behoud en gebruik van de tuin.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 3.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan waar de wijkontsluiting ontwikkeld moet worden. De wegen voor langzaam verkeer bepalen en accentueren de gewenste structuur van het gebied. De precieze ligging van de trage wegen kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan verplaatst worden. Een verplaatsing mag niet leiden tot het verminderen van het aantal verbindingen. De trage wegen worden aangelegd op een wijze dat het woongebied op een aangename, directe en veilige wijze in verschillende richtingen ontsloten wordt. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer kan omgeleid worden.</p>	<p><b>Artikel 3.4: Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>3.4.1 Bestemming</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van een ontsluitingsweg voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p><b>§ 3.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze wegen worden ingericht met oog op een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p>	<p><b>3.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze verbindingen mogen uit de op het grafisch plan aangeduide as verplaatst worden. Deze verplaatsing mag nooit leiden tot een beperking van het aantal op plan aangeduide verbindingen.</p> <p>Deze wegen hebben een breedte van minimum 2 meter.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p>
<p><b>§ 3.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van alle andere publieke wegen.</p>	<p><b>3.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Deze zone wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Deelgebied 4: Omgeving Ziekenhuis	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 4.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.'</p>	<p><b>Artikel 4.1: Gemeenschapsvoorzieningen regionaal ziekenhuis</b></p> <p><b>4.1.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor het regionaal ziekenhuis en aanverwante openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen (onderzoek en ontwikkeling, onderwijs, dagcentrum, kinderopvang, parkeerterrein,...).</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.'</p>
<p><b>§ 4.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p> <p>Om een versnippering van ruimte te vermijden en zuinig ruimtegebruik te stimuleren wordt de ontwikkeling gefaseerd.</p> <p>Zone A is aangeduid voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op korte termijn waaronder uitbreidings- en herstructureringsnaden van het ziekenhuis. Deze ruimte kan gebruikt worden voor alle aan het ziekenhuis gerelateerde functies (uitbreiding gebouwen, medische activiteiten complementair aan het ziekenhuis, parkeerterrein, personeelsfaciliteiten, ....</p> <p>De open ruimte in het westen (Zone B) is aangeduid als een reservegebied voor een mogelijke behoefte op lange termijn. Deze zone kan pas aangesneden worden nadat zone A is ontwikkeld en de behoefte kan worden aangetoond. Door de verdere ontwikkeling van zorgstrategische</p>	<p><b>4.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Ruimtelijke projecten in zone A kunnen onmiddellijk vergund worden. Deze zone biedt ruimte voor aan het ziekenhuis gerelateerde functies op korte termijn.</p> <p>Ruimtelijke projecten in zone B kunnen slechts vergund worden wanneer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zone A voor meer dan 90% van oppervlakte van deelzone van bestemmingszone bebouwd en/of ingericht is.</li> </ul>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>plannen kan het ziekenhuis op termijn mogelijk een meer regionale functie toegewezen krijgen. Zolang zone A niet is ontwikkeld en de behoefte niet is aangetoond, wordt de zone ingericht en gebruikt als bouwvrij agrarisch gebied.</p> <p>In deelgebied A is een fietssnelweg gepland. Alle ontwikkelingen moeten op een voldoende wijze rekening houden met de inrichting van deze fietssnelweg.</p> <p>Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit....Duurzaamheid moeten gerealiseerd worden op schaal van de bestemmingszone en op schaal van de individuele gebouwen en infrastructuren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de behoefte wordt aangetoond.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid (de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer, de toegankelijkheid voor hulpdiensten; de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen, de relatie met de fietssnelweg);</li> <li>▪ dat de aanleg van de fietssnelweg niet gehypothekeerd wordt;</li> <li>▪ de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> <li>▪ in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;</li> <li>▪ een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);</li> <li>▪ een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...</li> <li>▪ een landschapsontwerp met aanduiding van materialisatie en groen-voorzieningen;</li> <li>▪ een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen.</li> </ul>

<p><b>§ 4.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De inrichtingstudie moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de duurzame ontwikkeling gegarandeerd wordt. Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op een duurzaam ruimtegebruik, duurzame materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, het beperken van de automobilititeit...</p>	<p><b>4.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Bepalingen met betrekking tot duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De inrichtingstudie en de vergunningsaanvraag moeten gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame omgeving gegarandeerd wordt. De duurzaamheidsaspecten hebben onder meer betrekking op het duurzaam ruimtegebruik, duurzame materialen, het beperken van het energiegebruik, het behouden en versterken van natuur en milieuwaarden, .....</li> </ul>
---	---




<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 4.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het ontwikkelen van een stedelijke woonomgeving.</p> <p>Om het kernwinkelgebied te beschermen en bijkomende automobiliteit te beperken is de ontwikkeling van bijkomende handelszaken buiten het centrum niet wenselijk. De aard en de omvang van de handelszaken in de nieuwe ontwikkeling wordt daarom beperkt. Het is niet wenselijk om bijkomende sterk verkeersgenererende functies te creëren.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<p><b>Artikel 4.2: Stedelijk woongebied 'De Wuyten'</b></p> <p><b>4.2.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor stedelijk wonen.</p> <p>Het gebied is bestemd voor het gefaseerd ontwikkelen van een stedelijke woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Complementaire voorzieningen hebben ondermeer betrekking op in omvang beperkte handel en geïntegreerd in een woning en buurtondersteunend, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Handelszaken: ≥250m<sup>2</sup> bruto-oppervlakte;</li> <li>⇒ Activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging, ....).</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>



<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 4.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving, bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p>	<p><b>4.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ de historische structuren in de omgeving;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de waterbeheersing in het gebied;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>▪ de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen;</li> <li>▪ de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie duidt aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dat de ontwikkeling van de lijninfrastructuur en de mogelijke verplaatsing van de halteplaats niet gehypothekeerd wordt;</li> <li>▪ op welke wijze de woonkwaliteit nabij de spoorlijn verzekerd wordt. Dit ook na het mogelijke hergebruik van de IJzeren Rijn. Een stedenbouwkundige vergunning voor woongebouwen kan om deze reden slechts verleend worden wanneer het geluidrukniveaueverschil van de gevel van woonvertrekken voldoet aan de vigerende regelgeving.</li> </ul> <p>Bij de vergunningaanvraag moet voldoende aandacht besteed worden aan geluidsisolerende materialen teneinde hinder van omgevingsgeluid in woongebouwen te beperken. Geluidsisolerende maatregelen hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bouwtechnische maatregelen zoals de toepassing van geluidsisolerende materialen voor gevel en dakconstructie-elementen en ventilatievoorzieningen.</li> </ul>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het is wenselijk dat er verschillende woningtypologieën gecreëerd worden met oog op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van verschillende maatschappelijke groepen (grondgebonden woningen, groepswoningbouw, stapelwoningen, <i>community housing</i>, flats). Het bestaande woningbestand in het kleinstedelijk gebied is vooral gericht op ruime eengezinswoningen. Bescheiden woningen zijn betaalbare woningen met een beperkte omvang, gericht op alleenstaanden en kleine gezinnen. Er is een grote behoefte en een beperkt aanbod aan bescheiden woningen. Een inhaalbeweging is noodzakelijk. Dat houdt in dat er in nieuwe woningbouwprojecten een veel groter aandeel woningen gericht moet worden op de kleine gezinnen, doelgroepen en betaalbaar wonen.</p> <p>Het voorschrift legt op om een bepaald percentage ‘bescheiden wonen’ te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten van af een bepaalde omvang beoogd. Vergunningen kunnen slechts goedgekeurd worden wanneer het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages (DGPB art. 4.2.4. §1).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Architecturale maatregelen zoals de organisatie en de oriëntatie van de woonvertrekken (leefruimtes en slaapkamers), het ontwerp van de gevelopeningen en gevelvlakverdeling.</li> </ul> <p>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 en wanneer aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Er wordt geen bijkomende ontsluiting naar de gewestweg voorzien.</li> <li>▪ Er wordt een minimum woondichtheid van 25 woningen per ha. gerealiseerd;</li> <li>▪ In woningbouwprojecten die betrekking hebben op: <ol 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. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</li> <li>3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</li> <li>4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden 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.</li> </ol> </li> </ul> <p>wordt een aandeel bescheiden woningen gerealiseerd van tenminste 40%.</p> <p>Verder is de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer toegelaten.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot het behoud of het duurzaam gebruik (verbouwen, uitbreiden, nieuwbouw) van bestaande vergunde gebouwen en constructies zijn toegestaan voor zover deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ functioneel en morfologisch verenigbaar zijn met de omgeving;</li> <li>▪ de mogelijke ontwikkeling van het stedelijk woongebied niet hypothekeren.</li> </ul>
<p><b>§ 4.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Een goede beheerd van de (semi) openbare ruimte is een van de voorwaarden voor een aantrekkelijke woonomgeving. De publieke ruimten moeten zowel door bewoners als door bezoekers als veilig ervaren worden. Het ontwerp moet aandacht besteden aan ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen.</p>	<p><b>4.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame woonomgeving gegarandeerd wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit.....;</li> </ul>


<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>De keuze van materialen voor de aanleg van de publieke ruimte wordt onder meer bepaald door het beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ De duurzaamheid moeten gerealiseerd worden op schaal van de wijk en op schaal van de individuele gebouwen.</li></ul>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 4.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor stedelijke voorzieningen.</p> <p>Om het kernwinkelgebied te beschermen en bijkomende automobilititeit te beperken is de ontwikkeling van een bijkomende handelscluster buiten het centrum niet wenselijk. De aard en de omvang van de handelszaken in de nieuwe ontwikkeling wordt daarom beperkt.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding <i>'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.'</i></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="1102 263 1780 335"> <p><b>Artikel 4.3: Stedelijk ontwikkelingsgebied 'Maesens Veld'</b></p> <p><b>4.3.1 Bestemming</b></p> </div>  </div> <p>Het gebied is bestemd voor het gefaseerd ontwikkelen van stedelijke gemeenschapsvoorzieningen (halteplaats, randparkeerterrein, diensten verbonden met het ziekenhuis,...) met openbare groene en verharde ruimten en aan gemeenschapsvoorzieningen complementaire functies.</p> <p>Complementaire voorzieningen hebben ondermeer betrekking op handelszaken, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Middelgrote handelszaken (≥250m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte);</li> <li>▪ Autonome kantoren met een loketfunctie;</li> <li>▪ Activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging, ....).</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding <i>'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.'</i></p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 4.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p> <p>Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwwaarden.</p>	<p><b>4.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer daarvoor een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Ruimtelijke projecten kunnen in deelfasen en/of deelprojecten uitgevoerd worden op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Een kwalitatieve ruimtelijk geheel/eenheid wordt gevormd.</li> <li>▪ Aangetoond wordt dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden van de stedenbouwkundige voorschriften.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid (de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer door een netwerk van trage wegen, de toegankelijkheid voor hulpdiensten; de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen, ...);</li> <li>▪ de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> <li>▪ in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;</li> <li>▪ een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);</li> <li>▪ een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ een landschapontwerp met aanduiding van materialisatie en groen-voorzieningen;</li> </ul>


<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie duidt aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dat de ontwikkeling van de lijninfrastructuur en de mogelijke verplaatsing van de halteplaats niet gehypothekeerd wordt;</li> </ul> <p>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. Een ontsluiting kan enkel toegestaan worden via de rotonde.</p>
<p><b>§ 4.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Een goed beheerd van de (semi) openbare ruimte is een van de voorwaarden voor een aantrekkelijke stedelijke omgeving. De publieke ruimten moeten als veilig ervaren worden. Het ontwerp moet aandacht besteden aan ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen.</p> <p>De keuze van materialen voor de aanleg van de publieke ruimte wordt onder meer bepaald door het beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>	<p><b>4.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame stedelijke omgeving gegarandeerd wordt.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 4.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>	<p><b>Artikel 4.4: Openbare weg</b></p> <p><b>4.4.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een openbare weg, fiets- en voetpaden, met inbegrip van nutsvoorzieningen.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>
<p><b>§ 4.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></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><b>4.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></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>Alle werken, handelingen en wijzigingen met betrekking op de ruimtelijke inpassing, de aanleg van buffers en ecologische verbindingen, de aanleg van kruisende infrastructures en leidingen, handelingen en werken ten behoeve van het openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>
<p><b>§ 4.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van alle andere publieke wegen.</p>	<p><b>4.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Deze zone wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 4.5.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De bestemming is gericht op het behoud van tuinen bij woningen. Het gebruik als tuin is de hoofdfunctie. Het waterbergend vermogen en het behoud van het natuurlijk milieu zijn ondergeschikte functies</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>	<p><b>Artikel 4.5: Tuinen</b></p> <p><b>4.5.1 Bestemming</b></p>  <p>Dit gebied is bestemd als zone voor tuinen bij de voorliggende woonpercelen. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu ondergeschikte functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>
<p><b>§ 4.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van de tuin is een belangrijke randvoorwaarde bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.</p>	<p><b>4.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam gebruik van de tuin niet verstoord wordt en waardevolle landschapselementen behouden blijven.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het oprichten van bijgebouwen en vergelijkbare constructies is toegestaan wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De afstand tussen bijgebouw en woning bedraagt minimum 10 meter.</li> <li>2. De maximum oppervlakte van alle bijgebouwen en constructies is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Minimum 50% van deze tuinzone moet een onverharde ruimte zijn, vrij van verharding, constructies en gebouwen.</li> <li>4. De max. bouwhoogte van bijgebouwen en constructies is steeds ≤ 3,5 meter.</li> <li>5. De afstand tussen bijgebouw en de perceelsgrens bedraagt minimum 2 meter. Deze afstand kan beperkt worden mits schriftelijk akkoord van de buur.</li> </ol> </li> <li>▪ Het aanbrengen van verhardingen is toegestaan op voorwaarde dat minimum 50% van de tuin als onverharde ruimte gevrijwaard wordt.</li> <li>▪ Perceelscheidingen mogen enkel met levende hagen uitgevoerd worden.</li> </ul> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang en van horticulturele, landschaps- en natuurwaarden van de tuin.</p>



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>§ 4.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</i></p> <p>Het beheer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige waarden. Waardevolle kleine landschapselementen blijven behouden.</p>	<p><b>4.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met oog op het duurzaam behoud en gebruik van de tuin.</p>


Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 4.6.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze strook heeft als doel een zone voor de erfdiensbaarheid voor de beheerder van de spoorweg te vrijwaren. Die erfdiensbaarheid kan ook aangewend worden om infrastructuren te bundelen en een efficiënt ruimtegebruik te creëren.</p>	<p><b>Artikel 4.6: Reservatiezone lijninfrastructuur (overdruk)</b></p>  <p><b>4.6.1 Bestemming</b></p> <p>Deze aanduiding garandeert de inrichting, de exploitatie en het beheer van de spoorweg. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie, het beheer en wijzigingen van de lijninfrastructuur niet het gehypothekeerd wordt.</p>
<p><b>§ 4.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>In deze omgeving zijn werken aan de spoorweginfrastructuur gepland. Deze werken hebben onder meer betrekking op het verdubbelen van het de spoorwegbedding en de mogelijke verplaatsing van de halte. Wanneer de halte verplaatst wordt is er ook behoefte aan bijkomende voorzieningen waaronder parkeerterreinen, openbare ruimten, fietsstallingen,....Enkel werken en handelingen die de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de spoorweg met de mogelijke verplaatsing van de halteplaats en bijkomende voorzieningen niet hypothekeren zijn toegestaan.</p>	<p><b>4.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>In deze zone zijn werken, handelingen of wijzigingen mogelijk in functie van de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van lijninfrastructuur en aanhorigheden zoals het aanleggen van leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer ....</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie, het beheer en wijzigingen van de lijninfrastructuur niet gehypothekeerd wordt.</p>
<p><b>§ 4.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer is gericht op het vrijwaren van de inrichting, de exploitatie functioneren en het beheer van de spoorweg.</p>	<p><b>4.6.3 Beheer</b></p> <p>De zone wordt beheerd conform de eisen van de in grondkleur aangegeven bestemming voor zover dat dit de goede werking van de lijninfrastructuur niet hypothেকেert.</p>

Deelgebied 5: 'Boseinder Heide'	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 5.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het ontwikkelen van een stedelijke woonomgeving.</p> <p>Om het kernwinkelgebied te beschermen en bijkomende automobiliteit te beperken is de ontwikkeling van bijkomende handelszaken buiten het centrum niet wenselijk. Het aantal, de aard en de omvang van de handelszaken in de nieuwe ontwikkeling wordt daarom beperkt.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<p><b>Artikel 5.1: Stedelijk woongebied 'Boseinder Heide'</b></p> <p><b>5.1.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor stedelijk wonen.</p> <p>Het gebied is bestemd het gefaseerd ontwikkelen van een stedelijke woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Complementaire voorzieningen hebben ondermeer betrekking op in omvang beperkte kantoren en diensten, kleinhandel geïntegreerd in de woning en buurtondersteunend, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Handelszaken met een bruto-vloeroppervlakte <math>\geq 150\text{m}^2</math>;</li> <li>⇒ Activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging, ...).</li> <li>⇒ Activiteiten die veel verkeer genereren.</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 5.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p>	<p><b>5.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid (de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer, de toegankelijkheid voor hulpdiensten; de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen, de relatie met de fietssnelweg);</li> <li>▪ de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> <li>▪ in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;</li> <li>▪ het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);</li> <li>▪ een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...</li> <li>▪ een landschapontwerp met aanduiding van materialen en groenvoorzieningen;</li> <li>▪ een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen.</li> </ul>
<p>De publieke ruimte moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o multifunctioneel gebruik stimuleren;</li> <li>o een hoge sociale veiligheid bieden;</li> <li>o een hoge beeld-, belevings-, en verblijfskwaliteit garanderen;</li> <li>o gericht zijn op een efficiënt onderhoud.</li> </ul>	<p>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 en wanneer aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Er wordt een minimum woondichtheid van 25 woningen per ha. gerealiseerd;</li> <li>▪ Minimum 35% van deze zone is ingericht als niet-bebouwde en niet-verharde ruimte;</li> </ul>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Het is wenselijk dat er verschillende woningtypologieën gecreëerd worden met oog op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van verschillende maatschappelijke groepen (grondgebonden woningen, groepswoningbouw, stapelwoningen, <i>community housing</i>, flats). Het bestaande woningbestand in het kleinstedelijk gebied is vooral gericht op ruime eengezinswoningen. Bescheiden woningen zijn betaalbare woningen met een beperkte omvang, gericht op alleenstaanden en kleine gezinnen. Er is een grote behoefte en een beperkt aanbod aan bescheiden woningen. Een inhaalbeweging is noodzakelijk. Dat houdt in dat er in nieuwe woningbouwprojecten een veel groter aandeel woningen gericht moet worden op de kleine gezinnen, doelgroepen en betaalbaar wonen.</p> <p>Het voorschrift legt op om een bepaald percentage 'bescheiden wonen' te creëren. Onder andere Het voorschrift legt op om een bepaald percentage 'bescheiden wonen' te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten van af een bepaalde omvang beoogd. Vergunningen kunnen slechts goedgekeurd worden wanneer het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt conform de volgende percentages (DGPB art. 4.2.4. §1).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De ontwikkeling wordt opgedeeld in ten minste drie fasen. Een nieuwe fase kan slechts aangevat worden wanneer de vorige fase voor <math>\geq 3/4</math> verkocht én gerealiseerd is;</li> <li>▪ In woningbouwprojecten die betrekking hebben op: <ol 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. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</li> <li>3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</li> <li>4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden 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.</li> </ol> </li> </ul> <p>wordt een aandeel bescheiden woningen gerealiseerd van tenminste 40%.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Dit deelgebied heeft een natte zandbodem. Een verharding kan leiden tot wateroverlast in de omgeving. Om negatieve effecten te vermijden of te beperken zijn collectieve infiltratievoorzieningen in deze natte zones niet aan te raden.</p> <p>Ondergrondse constructies moeten tot een minimum beperkt worden en kelders bij woningen mogen niet toegelaten worden tenzij kan worden aangetoond dat er geen problemen zullen optreden voor het project en de omgeving of dat de situatie al voldoende gedraineerd is door menselijke ingrepen.</p>	<p>Bepalingen met betrekking tot waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hemelwater wordt met open grachten afgeleid naar de beek;</li> <li>▪ Collectieve infiltratievoorzieningen zijn niet toegelaten;</li> <li>▪ Onder het vloerpeil mogen kelders enkel voorzien worden wanneer op een voldoende wijze aangetoond wordt dat dit geen negatieve impact heeft op het waterbeheer;</li> <li>▪ Het doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil moet waterdicht uitgevoerd worden;</li> <li>▪ Stookolietanks mogen niet in de bodem ingegraven worden en mogen niet op het vloerpeil geplaatst worden;</li> <li>▪ Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij deze om technische redenen niet anders uitgevoerd kunnen worden;</li> <li>▪ Hemelwater moet opgevangen worden in hemelwaterputten waarvan de overloop aangesloten wordt op buffer- en infiltratiebekkens;</li> <li>▪ Inspectieputten op rioleringen en ontluchtingssystemen moeten waterdicht uitgevoerd worden;</li> <li>▪ Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep.</li> </ul>
<p><b>§ 5.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Een goed beheer van de (semi) openbare ruimte is een van de voorwaarden voor een aantrekkelijke woonomgeving. De publieke ruimten moeten zowel door bewoners als door bezoekers als veilig ervaren worden. Het ontwerp moet aandacht besteden aan ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen.</p> <p>De keuze van materialen voor de aanleg van de publieke ruimte wordt onder meer bepaald door het beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>	<p><b>5.1.3 Beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame woonomgeving gegarandeerd wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit.....;</li> <li>▪ De duurzaamheid moeten gerealiseerd worden op schaal van de wijk en op schaal van de individuele gebouwen.</li> </ul>

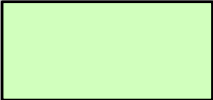
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 5.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid als reservegebied voor een stedelijke woonomgeving. Zo lang de nood aan bijkomende ruimte voor stedelijke woonontwikkelingen niet is aangetoond, blijft deze ruimte voorbehouden voor landbouw. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis.</p> <p>De nabestemming kan enkel gerealiseerd worden na 2026 en enkel nadat de nood aan bijkomende ruimte voor woningbouw in het stedelijk gebied op een voldoende wijze aangetoond en goedgekeurd is. Het mogelijk aansnijden van dit gebied moet ruimtelijk gemotiveerd en afgewogen worden met andere opties voor woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<p><b>Artikel 5.2: Stedelijk woonreservegebied 'Boseinder Heide'</b></p>  <p><b>5.2.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de uitgestelde ontwikkeling van een stedelijke woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Wanneer de nood aan bijkomende ruimte voor woningbouw na 2026 aangetoond is, kan de bestemming van het gebied met een ruimtelijk uitvoeringsplan gewijzigd worden.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>
<p><b>§ 5.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De ontwikkeling kan slechts gerealiseerd worden na de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan kan slechts goedgekeurd worden wanneer aan elk van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alle woongebieden binnen het kleinstedelijk gebied zijn aangesneden en overwegend bebouwd;</li> <li>2. De nood aan het creëren van bijkomend woongebied is overtuigend aangeduid en goedgekeurd door een hogere overheid;</li> <li>3. Er is een inrichtingsplan opgesteld dat de gewenste inrichting gedetailleerd aanduidt.</li> </ol>	<p><b>5.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden nadat daarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan is opgesteld en goedgekeurd. Het RUP kan slechts goedgekeurd worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Pelt conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.</p> <p>Zolang de bestemming niet gewijzigd is, zijn enkel instandhoudingswerken en kleinschalige werken ten behoeve van het voortbestaan van de bestaande voorzieningen en activiteiten toegestaan. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>
<p><b>§ 5.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p>	<p><b>5.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p>

Het huidig gebruik kan tot de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan bestendig worden op voorwaarde dat de waterhuishouding niet verstoord wordt, een duurzaam behoud van de kleine landschapselementen verzekerd wordt en de beleving van de omgeving niet verstoord wordt.


Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam functioneren van de waterhuishouding niet verstoord wordt en de kleine landschapselementen behouden worden.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 5.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze zone is aangeduid voor de inrichting en het beheer van een openbare weg.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>	<p><b>Artikel 5.3: Openbare weg</b></p> <p><b>5.3.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een openbare weg, fiets- en voetpaden, met inbegrip van nutsvoorzieningen.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>
<p><b>§ 5.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></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><b>5.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></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>Alle werken, handelingen en wijzigingen met betrekking op de ruimtelijke inpassing, de aanleg van buffers en ecologische verbindingen, de aanleg van kruisende infrastructuren en leidingen, handelingen en werken ten behoeve van het openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>
<p><b>§ 5.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van alle andere publieke wegen.</p>	<p><b>5.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Deze zone wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 5.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De bestemming is gericht op het behoud van tuinen bij woningen. Het gebruik als tuin is de hoofdfunctie. Het waterbergend vermogen en het behoud van het natuurlijk milieu zijn ondergeschikte functies</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘wonen.’</p>	<p><b>Artikel 5.4: Tuinen</b></p> <p><b>5.4.1 Bestemming</b></p>  <p>Dit gebied is bestemd als zone voor tuinen bij de voorliggende woonpercelen. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu ondergeschikte functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘wonen.’</p>
<p><b>§ 5.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van de tuin is een belangrijke randvoorwaarde bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.</p>	<p><b>5.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen slechts verleend worden wanneer het duurzaam gebruik van de tuin niet verstoord wordt en waardevolle landschapselementen behouden blijven.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het oprichten van bijgebouwen en vergelijkbare constructies is toegestaan wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De afstand tussen bijgebouw en woning bedraagt minimum 10 meter.</li> <li>2. De maximum oppervlakte van alle bijgebouwen en constructies is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Minimum 50% van deze tuinzone moet een onverharde ruimte zijn, vrij van verharding, constructies en gebouwen.</li> <li>4. De max. bouwhoogte van bijgebouwen en constructies is steeds ≤ 3,5 meter.</li> <li>5. De afstand tussen bijgebouw en de perceelsgrens bedraagt minimum 2 meter. Deze afstand kan beperkt worden mits schriftelijk akkoord van de buur.</li> </ol> </li> <li>▪ Het aanbrengen van verhardingen is toegestaan op voorwaarde dat minimum 50% van de tuin als onverharde ruimte gevrijwaard wordt.</li> <li>▪ Perceelscheidingen mogen enkel met levende hagen uitgevoerd worden.</li> </ul> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang en van horticulturele, landschaps- en natuurwaarden van de tuin.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>§ 5.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</i></p> <p>Het beheer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige waarden. Waardevolle kleine landschapselementen blijven behouden.</p>	<p><b>5.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met oog op het duurzaam behoud en gebruik van de tuin.</p>


Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 5.5.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing.</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het werken in het kader van een integraal waterbeheer zoals het aanleggen van infiltratie- en buffergebieden.</p>	<p><b>Artikel 5.5: Ruimte voor water (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>5.5.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor ruimte voor water waaronder ruimte voor infiltratie en buffering.</p>
<p><b>§ 5.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De strook heeft als doel om voldoende ruimte voor waterbeheer te vrijwaren. Alle huidige functies en activiteiten die gerelateerd zijn aan de grondbestemming zijn toegelaten zolang een duurzaam waterbeheer niet gehypothekeerd wordt. Terreinophogingen en bebouwing zijn niet toegelaten. Ook schuilhokken en permanente constructies zijn niet toegestaan.</p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het een integraal waterbeheer zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p> <p>De concrete inrichting van dit gebied gebeurt steeds op basis van gebiedsgericht onderzoek. Infrastructuur kan enkel toegestaan worden wanneer de impact op de omgeving beperkt is.</p>	<p><b>5.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en het beheren van de infiltratie- en buffergebieden zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Grondophogingen zijn niet toegestaan.</p> <p>In deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden. Het aanleggen van verhardingen kan slechts in beperkte mate toegestaan worden.</p>


**§ 5.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

Het beheer van deze zone moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met *'technieken van natuurtechnische milieubouw'* wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen>. Deze Vademecums worden regelmatig geactualiseerd.

**5.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

Deze zone wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 5.6.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>De wegen voor langzaam verkeer bepalen en accentueren de gewenste structuur van het gebied. De precieze ligging van de trage wegen kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan verplaatst worden. Een verplaatsing mag niet leiden tot het verminderen van het aantal verbindingen. De trage wegen worden aangelegd op een wijze dat het woongebied op een aangename, directe en veilige wijze in verschillende richtingen ontsloten wordt. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer kan omgeleid worden.</p>	<p><b>Artikel 5.6: Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>5.6.1 Bestemming</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van deze locatie een voet- en fietspad aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p><b>§ 5.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze wegen worden ingericht met oog op een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving.</p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p>	<p><b>5.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze verbindingen mogen uit de op het grafisch plan aangeduide as verplaatst worden. Deze verplaatsing mag nooit leiden tot een beperking van het aantal op plan aangeduide verbindingen.</p> <p>Deze wegen hebben een breedte van minimum 2 meter.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p>
<p><b>§ 5.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van publieke wegen.</p>	<p><b>5.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De verbinding wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Deelgebied 6: Spoorwegstraat	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het ontwikkelen van een stedelijke omgeving. Omwille van de nabijheid van het station kunnen functies andere dan wonen zoals kantoren of diensten toegestaan worden op voorwaarde dat deze ruimtelijk goed in de woonomgeving geïntegreerd kunnen worden. Handelszaken en productiebedrijven zijn niet wenselijk.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<p><b>Artikel 6.1: Stedelijk ontwikkelingsgebied Spoorwegstraat</b></p>  <p><b>6.1.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor een stedelijke woonomgeving. Woningen, kantoren, diensten en combinaties van deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Complementaire voorzieningen hebben ondermeer betrekking op in omvang beperkte handel en geïntegreerd in een woningen buurtondersteunend, in omvang beperkte openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedrijven;</li> <li>▪ Handelszaken met een bruto-vloeroppervlakte <math>\geq 125\text{m}^2</math> ;</li> <li>▪ Activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging, ...).</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p> <p>Het is wenselijk dat er verschillende woningtypologieën gecreëerd worden met oog op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van verschillende maatschappelijke groepen.</p>	<p><b>6.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ het reliëf (terreinhoogte) en de waterbeheersing in het gebied (de wijze waarop er geen ruimte voor overstromingswater verloren gaat);</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ de historische structuren in de omgeving;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid (de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer, de toegankelijkheid voor hulpdiensten; de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen);</li> <li>▪ de aspecten van privacy waaronder lichten en zichten;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> <li>▪ in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;</li> <li>▪ een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);</li> <li>▪ een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de publieke en private ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...</li> <li>▪ een landschapsontwerp voor de publieke ruimte, met aanduiding van materialisatie en groenvoorzieningen, waarbij de ruimtelijke inpassing en integratie van bestaande kwaliteitsvolle groenstructuren aangetoond dient te worden;</li> <li>▪ een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen;</li> </ul>



	<p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een niet-intensief recreatief gebruik;</li> <li>3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatie; het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding;</li> <li>4. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> </ol> <p>Bepalingen met betrekking tot de bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De inplanting van de gebouwen moet de relatie tussen de (semi-) publieke ruimten en het valleilandschap accentueren.</li> <li>▪ Maximum 35% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag bebouwd worden; maximum 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag verhard worden; minimum 45% van de oppervlakte van de bestemmingszone moet als een niet-verharde parkomgeving ingericht en beheerd worden.</li> </ul> <p>Bepalingen met betrekking tot waterbeheer:</p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>▪ het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;</li> <li>▪ het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen wateroverlast;</li> <li>▪ het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>Bouwen kan enkel wanneer er overstromingsvrij gebouwd wordt, er geen ruimte voor water verloren gaat en met een voldoende hoog vloerpeil rekening houdend met de klimaatsverandering.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.</li> </ul>
--	---

Kelderruimten beperken de ruimte voor water en kunnen de grondwaterstromen verstoren. Kelders in deze bestemmingszone zijn niet toegelaten. De bemaling tijdens de werken moet beperkt worden.


- Alle nieuwe gebouwen moeten gebouwd worden op een wijze dat er geen ruimte voor overstromingswater ingenomen wordt.
- Onder het vloerpeil mogen geen benutte kelders of garages voorzien worden;
- Stookolietanks mogen niet in de bodem ingegraven worden en mogen niet op het vloerpeil geplaatst worden;
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders uitgevoerd kunnen worden;
- Het doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil moet waterdicht uitgevoerd worden;
- Inspectieputten op rioleringen en ontluchtingssystemen moeten waterdicht uitgevoerd worden;
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep.
- Hemelwater van daken moet opgevangen worden in hemelwaterputten waarvan de overloop via open grachten aangesloten wordt op buffer- en infiltratiebekkens. Hemelwater van verharde oppervlakten moet via open grachten geleid worden naar buffer- en infiltratiebekkens.
  - Hemelwater van daken moet opgevangen worden in hemelwaterputten waarvan de overloop via open grachten aangesloten wordt op buffer- en infiltratiebekkens. Hemelwater van verharde oppervlakten moet via open grachten geleid worden naar buffer- en infiltratiebekkens.

Water blijft zoveel mogelijk zichtbaar. Wadi's en grachten bufferen het water zoveel mogelijk en laten het in de bodem infiltreren. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie of waterberging. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het is wenselijk dat er verschillende woningtypologieën gecreëerd worden met oog op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van verschillende maatschappelijke groepen. Het bestaande woningbestand in het kleinstedelijk gebied is vooral gericht op ruime eengezinswoningen. Bescheiden woningen zijn betaalbare woningen met een beperkte omvang, gericht op alleenstaanden en kleine gezinnen. Er is een grote behoefte en een beperkt aanbod aan bescheiden woningen. Een inhaalbeweging is noodzakelijk. Dat houdt in dat er in nieuwe woningbouwprojecten een veel groter aandeel woningen gericht moet worden op de kleine gezinnen, doelgroepen en betaalbaar wonen.</p> <p>Het voorschrift legt op om een bepaald percentage 'bescheiden wonen' te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten van af een bepaalde omvang beoogd. Vergunningen kunnen slechts goedgekeurd worden wanneer het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt conform de wettelijke percentages.</p>	<p>Bepalingen met betrekking tot woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In woningbouwprojecten die betrekking hebben op: <ol 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. groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</li> <li>3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</li> <li>4. verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden 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.</li> </ol> <p>wordt een aandeel bescheiden woningen gerealiseerd van tenminste 40%.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen voor woongebouwen kunnen slechts verleend worden voor zover de aanvraag aantoont dat het geluidrukniveaueverschil van de gevel van woonvertrekken voldoet aan de vigerende regelgeving. Bij de vergunningaanvraag moet voldoende aandacht besteed worden aan geluidsisolerende materialen teneinde hinder van omgevingsgeluid in woongebouwen te beperken. Geluidsisolerende maatregelen hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bouwtechnische maatregelen zoals de toepassing van geluidsisolerende materialen voor gevel en dakconstructie-elementen en ventilatievoorzieningen.</li> <li>▪ Architecturale maatregelen zoals de organisatie en de oriëntatie van de woonvertrekken (leefruimtes en slaapkamers), het ontwerp van de gevelopeningen en gevelvlakverdeling.</li> </ul> </li> </ul>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Een goed beheer van de (semi) openbare ruimte is een van de voorwaarden voor een aantrekkelijke stedelijke omgeving. De ruimte moet zowel door bewoners als door bezoekers als</p>	<p><b>6.1.3 Beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>veilig ervaren worden. Het ontwerp moet aandacht besteden aan ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen.</p> <p>De vergunning moet gedetailleerd aangeven op welke wijze duurzaamheid gerealiseerd wordt. Dit heeft zowel betrekking op het niveau van de gebouwen en de niet-bebouwde ruimte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit.....;</li> <li>▪ Duurzaamheid moet gerealiseerd worden in de bebouwde en niet-bebouwde omgeving.</li> </ul>


<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 6.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Het gebied is gelegen in de vallei van de Dommel (overstromingsgebied) en heeft een hoge ecologische waarde. Het gebied heeft omwille van de ligging in stedelijk gebied een relatief hoge ruimtelijke draagkracht waardoor een recreatief medegebruik verantwoord kan worden. Dit gebied heeft een potentiële maatschappelijke en recreatieve functie. De bestemming is gericht op waterbeheer en de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 6.2: Valleigebied 'Schansbenden'</b></p>  <p><b>6.2.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd als valleigebied en stedelijk park. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu gelijkwaardige functies. Het recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 6.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Gelet op de centrale ligging in het stedelijk gebied en de relatief hogere ruimtelijke draagkracht kunnen volgende werken en handelingen toegestaan worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden moet mogelijk zijn voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang wordt gebracht;</li> <li>– Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden moet mogelijk zijn;</li> <li>– Het aanbrengen van infrastructuur voor een zacht recreatief gebruik (kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken en het verhogen van de recreatieve beleving);</li> <li>– De aanleg van onverharde of verharde waterdoorlatende paden voor niet-gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen, spelen, ...);</li> <li>– Het herstel, de heraanleg of het verplaatsen van bestaande paden en bestaande leidingen.</li> </ul> <p>Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen.</p>	<p><b>6.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Voor de inrichting van gebied zijn de beheersplannen van de Dommel bepalend. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer;</li> <li>2. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>3. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een niet-intensief recreatief gebruik;</li> <li>4. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatie; het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding;</li> <li>5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</li> </ol>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan</p> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische, horticulturele, landschaps- en natuurwaarden in het gebied.</p>
<p><b>§ 6.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen">https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>6.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Het gebied is gelegen in de vallei van de Dommel (overstromingsgebied) en heeft een hoge ecologische waarde. Het gebied heeft omwille van de ligging in stedelijk gebied een relatief hoge ruimtelijke draagkracht waardoor een recreatief medegebruik verantwoord kan worden.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 6.3: Park Donkerstraat</b></p> <p><b>6.3.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd als valleigebied en stedelijk park. In dit gebied zijn waterbeheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu gelijkwaardige functies. Het recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 6.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Gelet op de centrale ligging in stedelijk gebied en de relatief hogere ruimtelijke draagkracht kunnen volgende werken en handelingen toegestaan worden voor zover de ruimtelijke-draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;</p> <p>Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</p>	<p><b>6.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor een niet-intensief recreatief gebruik;</li> <li>2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatie; het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding;</li> <li>3. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;</li> <li>4. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.</li> </ol> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische, horticulturele, landschaps- en natuurwaarden in het gebied.</p>
<p><b>§ 6.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot</p>	<p><b>6.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen">https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	




Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing. Dit gebied is aangeduid voor het inrichten en beheren van een waterloop.</p>	<p><b>Artikel 6.4: Zone non-aedificandi beheer waterloop (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>6.4.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de waterloop. In dit gebied mag niet gebouwd worden.</p>
<p><b>§ 6.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Ook schuilhokken en permanente constructies zijn niet toegestaan binnen deze 5-meterzone (cfr. het decreet integraal waterbeleid).</p> <p>De strook wordt gemeten vanaf de insteek van het talud van de waterloop (cfr. de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967 en het decreet integraal waterbeleid). Voor afsluitingen en dergelijke moet rekening gehouden worden met de regels van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p>	<p><b>6.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en het beheren van de waterloop zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Deze zone heeft minstens betrekking op een strook van 5 meter te meten van aan de insteek van het talud van de waterloop.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.</li> <li>▪ In deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</li> <li>▪ Het aanleggen van verhardingen kan slechts in beperkte mate en mits toestemming van de waterbeheerder toegestaan worden.</li> <li>▪ Voor afsluitingen en dergelijke moet rekening gehouden worden met de regels van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967.</li> </ul> <p>De concrete inrichting van dit gebied gebeurt steeds op basis van gebiedsgericht onderzoek. De inrichting moet de relatie met het Dommelpark versterken. Infrastructuur kan enkel toegestaan worden mits toestemming van de waterbeheerder en wanneer de impact op de parkomgeving en het integraal waterbeleid zeer beperkt is.</p>


#### **§ 6.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**


Het beheer van de waterloop moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecums Natuurtechniek', die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen>. Deze Vademecums worden regelmatig geactualiseerd.

#### **6.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

De waterloop wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.5.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze strook heeft als doel een zone voor de erfdiensbaarheid voor de beheerder van de spoorweg te vrijwaren. Die erfdiensbaarheid kan ook aangewend worden om infrastructuren te bundelen en een efficiënt ruimtegebruik te creëren. De erfdiensbaarheid betekent dat de bestemming van de grondkleur slechts gerealiseerd kan worden voor zover de inrichting, de exploitatie en het beheer van de spoorweg niet gehypothekeerd wordt.</p>	<p><b>Artikel 6.5: Reservatiezone lijninfrastructuur (overdruk)</b></p>  <p><b>6.5.1 Bestemming</b></p> <p>Deze aanduiding garandeert de inrichting, de exploitatie en het beheer van de spoorweg.</p>
<p><b>§ 6.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Enkel werken en handelingen die de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de spoorweg niet hypothekeken zijn toegestaan. Deze ontwikkeling heeft niet louter betrekking op het verdubbelen van het de spoorwegbedding maar ook op bijkomende voorzieningen zoals leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokale dienstwegen .... aangelegd worden.</p>	<p><b>6.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>In deze zone zijn werken, handelingen of wijzigingen mogelijk in functie van de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van lijninfrastructuur en aanhorigheden zoals het aanleggen van leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer ....</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie, het beheer en wijzigingen van de lijninfrastructuur niet gehypothekeerd wordt.</p>
<p><b>§ 6.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p>	<p><b>6.5.3 Beheer</b></p> <p>De zone wordt beheerd conform de eisen van de in grondkleur aangegeven bestemming voor zover dat dit de goede werking van de spoorweg niet hypothekeert.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.6.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing. Deze overdruk duidt indicatief de ligging van de Dommel aan.</p>	<p><b>Artikel 6.6: Waterloop (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p> <div data-bbox="1809 263 2024 363" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  </div> <p><b>6.6.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en de exploitatie van de Dommel.</p>
<p><b>§ 6.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de Dommel zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving. De concrete inrichting van dit gebied gebeurt op basis van gebiedsgericht onderzoek.</p>	<p><b>6.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, en het functioneren van de waterloop zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
<p><b>§ 6.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de Dommel moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen">https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>6.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De Dommel wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 6.7.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker.</p> <p>De wegen voor langzaam verkeer bepalen en accentueren de gewenste structuur van het gebied. De precieze ligging van de trage wegen kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan verplaatst worden. Een verplaatsing mag niet leiden tot het verminderen van het aantal verbindingen. De trage wegen worden aangelegd op een wijze dat het woongebied op een aangename, directe en veilige wijze in verschillende richtingen ontsloten wordt. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer kan omgeleid worden.</p>	<p><b>Artikel 6.7: Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>6.7.1 Bestemming</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van deze locatie een voet- en fietspad aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p><b>§ 6.7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze wegen worden ingericht met oog op een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p> <p>Indien wenselijk en of noodzakelijk kunnen de trage wegen op knuppelpaden aangelegd worden.</p>	<p><b>6.7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze verbindingen mogen uit de op het grafisch plan aangeduide as verplaatst worden. Deze verplaatsing mag nooit leiden tot een beperking van het aantal op plan aangeduide verbindingen. Deze wegen hebben een breedte van minimum 2 meter.</p> <p>De verbindingen moeten voor of uiterlijk samen met de aanleg van de omliggende terreinen gerealiseerd worden. De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>Deze verbindingen mogen omwille van de ligging in overstromingsgebied niet op verhoogde bermen aangebracht worden. Terreinverhogingen zijn niet toegestaan.</p>
<p><b>§ 6.7.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van publieke wegen.</p>	<p><b>6.7.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De verbinding wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Deelgebied 7: RWZI Pelt	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 7.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het functioneren van een rioolwaterzuiveringsinstallatie.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.'</p>	<p><b>Artikel 7.1: RWZI</b></p> <p><b>7.1.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.'</p>
<p><b>§ 7.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater omvat de installaties, voor de zuivering van afvalwater zoals de collectoren, pompstations, rioleringen en de waterzuiveringsinstallaties met inbegrip van de dienstgebouwen. De infrastructuur voor louter particulier gebruik valt hier niet onder omdat die niet onder de noemer openbaar nut valt.</p>	<p><b>7.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de infrastructuur voor de zuivering van afvalwater zijn toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten: het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p> <p>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>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 7.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de duurzaamheid gerealiseerd wordt. De duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het duurzaam ruimtegebruik, duurzame materialen, het beperken van het energiegebruik, het behouden en versterken van natuur en milieuwaarden, het garanderen van de woonkwaliteit.....</p>	<p><b>7.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame beheerd wordt.</p> <p>Wateropvang, waterbuffer- en waterinfiltratiegebieden moeten in de bestemmingszone gerealiseerd worden.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 7.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De landschapsbuffer vormt een scherm tussen de zuiveringsinstallatie en het woon- en parkgebied.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 7.2: Landschapsbuffer</b></p> <p><b>7.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van een landschapsbuffer.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 7.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichting van deze zone is gericht op beschermen (visuele afscherming, geluid beperken,...). De inrichting en uitwerking van de groenbuffer vormt een essentieel onderdeel van de inrichting van de waterzuivering.</p>	<p><b>7.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De landschapsbuffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.</p> <p>Minimum 80% van de oppervlakte van de landschapsbuffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p> <p>De aanleg van verhardingen of andere ingrepen in de landschapsbuffer kunnen worden beschouwd als uitzondering. Dergelijke ingrepen zijn enkel wenselijk wanneer deze niet de bestemmingszone RWZI uitgevoerd kunnen worden. De aanleg van een toegangsweg door de buffer is mogelijk.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de landschapsbuffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen in functie van de gewestweg zijn toegelaten in de strook langs de gewestweg.</p>

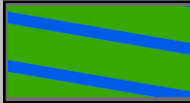


***§ 7.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer***


Het beheer van de landschapsbuffer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van een eenvormige omgeving. Het beheer van de landschapsbuffer moet door één beheerder uitgevoerd worden.

**7.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

Het beheer van de landschapsbuffer moet uitgevoerd worden door een gebiedsbeheerder welke alle aspecten van een goed natuurbeheer deskundig kan uitvoeren.

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 7.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De landschapsbuffer vormt een scherm tussen de zuiveringsinstallatie en het woon- en parkgebied.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 7.3: Landschapsbuffer met ruimte voor water</b></p>  <p><b>7.3.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van een landschapsbuffer en de oevers van de Dommel.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 7.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichting van deze zone is gericht op beschermen (visuele afscherming, geluid beperken,...) van de waterzuiveringsinstallatie en de natuurlijke inrichting van de oevers van de Dommel (zacht hellende oevers, winterbed, infiltratiegebieden,...). De inrichting van de landschapsbuffer vormt een essentieel onderdeel van de inrichting van de waterzuivering.</p>	<p><b>7.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De landschapsbuffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.</p> <p>Minimum 50% van de oppervlakte van deze landschapsbuffer wordt ingericht met oog op het vertragen, bergen en infiltreren van water door de aanleg van meanders, winterbed, zacht hellende oevers of retentiegebieden. Minimum 40% van de oppervlakte van deze landschapsbuffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van deze landschapsbuffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen en brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p> <p>Werken, handelingen en wijzigingen in functie van de gewestweg zijn toegelaten in de strook langs de gewestweg.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>§ 7.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</i></p> <p>Het beheer van de landschapsbuffer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van een eenvormige omgeving. Het beheer van de landschapsbuffer moet door één beheerder uitgevoerd worden.</p>	<p><b>7.3.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van deze landschapsbuffer moet uitgevoerd worden door een gebiedsbeheerder welke alle aspecten van een goed natuurbeheer deskundig kan uitvoeren.</p>


Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 7.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing.</p>	<p><b>Artikel 7.4: Zone non-aedificandi (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p>  <p><b>7.4.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de waterloop. In dit gebied mag niet gebouwd worden.</p>
<p><b>§ 7.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze zone heeft minstens betrekking op een strook van 5 meter te meten van aan de insteek van het talud van de waterloop (cfr. de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967 en het decreet integraal waterbeleid).</p> <p>De bouwvrije strook heeft als doel om de ruimte langs de waterloop te vrijwaren. Alle huidige functies en activiteiten die gerelateerd zijn aan de grondbestemming zijn toegelaten zolang de visuele relatie gevrijwaard wordt. Terreinhogingen en bebouwing zijn niet toegelaten. Ook schuilhokken en permanente constructies zijn niet toegestaan binnen deze 5-meterzone (cfr. het decreet integraal waterbeleid). Voor afsluitingen en dergelijke moet rekening gehouden worden met de regels van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 1967.</p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de waterloop zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving.</p> <p>De concrete inrichting van dit gebied gebeurt steeds op basis van gebiedsgericht onderzoek. Infrastructuur kan enkel toegestaan worden wanneer de impact op de omgeving beperkt is.</p>	<p><b>7.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en het beheren van de waterloop zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Grondophogingen zonder goedgekeurd compensatievoorstel door de waterloopbeheerder zijn niet toegestaan.</p> <p>In deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden. Het aanleggen van verhardingen kan slechts in beperkte mate toegestaan worden.</p>


**§ 7.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

Het beheer van de waterloop moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.

**7.4.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer**

De waterloop wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.


<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 7.5.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze aanduiding is een overdruk. De bestemming van de onderdruk blijft van toepassing. Deze overdruk duidt indicatief de ligging van de Dommel aan.</p>	<div data-bbox="1834 258 2029 347" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  </div> <p><b>Artikel 7.5: Waterloop (overdruk – indicatieve aanduiding)</b></p> <p><b>7.5.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en de exploitatie van de Dommel.</p>
<p><b>§ 7.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de Dommel zijn toegelaten. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie in de natuurlijke omgeving. De concrete inrichting van dit gebied gebeurt op basis van gebiedsgericht onderzoek. De inrichting beoogt om de relatie met het park- en valleigebied te versterken.</p>	<p><b>7.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, en het functioneren van de waterloop zoals ingrepen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing, het waterbeheer of technische ingrepen toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
<p><b>§ 7.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de Dommel moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen">https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/vademecum-natuurtechniek-inrichting-en-beheer-van-waterlopen</a>. Deze Vademecums worden regelmatig geactualiseerd. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>7.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De Dommel wordt beheerd op basis van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

Deelgebied 8: Nolimpark - Zuid	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 8.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf. Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Deze kantoren genereren veel autoverkeer. Het milieueffectenrapport heeft aangeduid dat dit op deze locatie niet wenselijk is. Bedrijfswoningen bieden een vorm van toezicht en bewaking en zijn toegelaten. Toonzalen zijn toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte beperkt is en dat deze geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen toegestaan worden mits de bestemmingen gerespecteerd worden.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'.</p>	<p><b>Artikel 8.1: Regionaal bedrijventerrein Nolimpark - zuid</b></p>  <p><b>8.1.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>▪ productie van energie;</li> <li>▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>▪ toonzalen op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ deze deel zijn van een bedrijvigheid die ook productie, verwerking, opslag of beheer omvat;</li> <li>○ nooit meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte beslaan.</li> <li>○ ze fysiek geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw</li> </ul> </li> <li>▪ kantoren op voorwaarde dat:: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ deze deel zijn van een bedrijvigheid die ook productie, verwerking, opslag of beheer omvat;</li> <li>○ nooit meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte beslaan</li> </ul> </li> <li>▪ bedrijfswoningen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze beperkt zijn tot één per bedrijf en in het hoofdgebouw geïntegreerd worden.</li> </ul> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autonome kleinhandel;</li> <li>▪ agrarische productie;</li> <li>▪ autonome kantoren;</li> <li>▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>▪ verwerking en bewerking van mest of slib;</li> <li>▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'. Verder kan gemotiveerd afgeweken worden van de voorschriften in functie van de heraanleg of verbreding van de N71. Bij de vergunningsaanvraag moet een motivatie toegevoegd worden waarom verbreding van de N71 op deze zone percelen nodig is in kader van algemeen belang en dient een geïntegreerde visie op de herontwikkeling van de weg minstens voor het deel grenzend aan de zone te worden toegevoegd.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 8.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Bij de mogelijke inplanting van SEVESO-bedrijven kunnen de zoneringskaarten gehanteerd worden uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport 'Kleinstedelijk Gebied Neerpelt-Overpelt - zuidelijke uitbreiding Nolimpark' (goedgekeurd op 27 mei 2016 door de dienst Veiligheidsrapportering.</p> <p>De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p> <p>1.</p> <p>In het kader van een efficiënt ruimtegebruik wordt gestreefd naar meerlagig bouwen, een meervoudig ruimtegebruik, het bundelen van voorzieningen en hoge bebouwingsdichtheid.</p> <p>Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit... Duurzaamheid moeten gerealiseerd worden op schaal van het bedrijventerrein en op schaal van de individuele bedrijven</p>	<p><b>8.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en de exploitatie van het regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. De inplanting van inrichtingen, zoals bedoeld in art. 3 van het Samenwerkingsakkoord van 5 juni 2015 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.</p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie beschrijft en verantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de globale ruimtelijke visie voor het gebied;</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing;</li> <li>▪ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>▪ een zuinig en/of meervoudig ruimtegebruik;</li> <li>▪ de waterbeheersing in het gebied;</li> <li>▪ het reliëf;</li> <li>▪ de verkeersafwikkeling en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>▪ de toegankelijkheid voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>▪ de toegankelijkheid voor hulpdiensten;</li> <li>▪ de ligging, het voorkomen en het aantal parkeerplaatsen;</li> <li>▪ de wijze waarop een duurzame omgeving gegarandeerd wordt.</li> </ul> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer aangetoond wordt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ een hoogwaardige architectuur gerealiseerd wordt;</li> <li>▪ een efficiënt grondgebruik gerealiseerd wordt;</li> <li>▪ de landschapsbuffer ingericht wordt.</li> </ul>



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De ontsluiting uitsluitend opgevat wordt via de Astridlaan.</li> </ul> <p>Werken, handelingen en wijzigingen in functie van de gewestweg zijn toegelaten in de strook langs de gewestweg.</p>
<p><b>§ 8.1.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Elk bedrijf moet voorzien in voldoende buffercapaciteit voor het hemelwater. Het waterbeheer wordt opgevat volgens het principe van eerst maximaal opslaan en hergebruiken vervolgens infiltreren en tenslotte bufferen. De infiltratie van de buffercapaciteit kan zowel individueel als gebundeld opgevat worden.</p> <p>Elk bedrijf moet over voldoende capaciteit voor hemelwaterputten, buffer- en infiltratiebekkens. De overloop van hemelwaterputten moet aangesloten worden op de buffer- en infiltratiebekkens. De bufferbekkens worden bij voorkeur vorm gegeven als open bekkens. De ruimte voor waterbuffer en de infiltratie mag niet uitgevoerd worden in deze bestemmingszone gerealiseerd worden. Deze infrastructuur mogen niet in de landschapsbuffer geïntegreerd worden.</p> <p>Het voorzien van streekeigen beplantingen op de bedrijfsperven verhoogt de kansen op ecologische meerwaarden en vergroot de landschappelijke samenhang.</p>	<p><b>8.1.3 Beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet duidelijk aanduiden op welke wijze het waterbeheer opgevat en gegarandeerd wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elk bedrijf beschikt over een voldoende buffer en opslagcapaciteit voor het hemelwater;</li> <li>▪ Het waterbeheer wordt toegepast volgens het principe van eerst maximaal opslaan om te hergebruiken (regenwaterreservoir), vervolgens bufferen en infiltreren.</li> <li>▪ Elke bedrijf moet voorzien in voldoende opvang-, buffer- en infiltratiecapaciteit voor hemelwater.</li> <li>▪ De waterbuffering moet voorzien worden in deze bestemmingszone.</li> </ul> <p>Conciërgewoning kunnen toegelaten worden wanneer deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw</li> <li>▪ Gerealiseerd worden op een verdieping</li> <li>▪ Een max. oppervlakte hebben van <math>\leq 200\text{m}^2</math></li> </ul> <p>De beplantingen op de percelen moeten samengesteld zijn uit streekeigen gewassen.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 8.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>De groenbuffer vormt een scherm tussen het woongebied en de bedrijven</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>	<p><b>Artikel 8.2: Landschapsbuffer Nolimpark - zuid</b></p>  <p><b>8.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van een groenbuffer tussen het bedrijventerrein en het woongebied.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'</p>
<p><b>§ 8.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichting van deze zone is gericht op beschermen (visuele afscherming, geluid beperken,...). De inrichting en uitwerking van de groenbuffer vormt een essentieel onderdeel van de op te stellen inrichtingsstudie voor de inrichting van het regionaal bedrijventerrein.</p>	<p><b>8.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De landschapsbuffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, en het beheersen van veiligheidsrisico's.</p> <p>Wanneer een preventieve geluidsstudie aantoont wordt dat de geluidsproductie nabij de woningen voldoet aan de norm 55 dB(A)/m<sup>2</sup> moet geen grond dam aangelegd worden. Wanneer deze norm overschreden wordt kunnen stedenbouwkundige vergunningen enkel verleend worden wanneer een voldoende brede en hoge grond dam aangelegd wordt welke als een behoorlijke als geluidskering functioneert en de geluidshinder nabij de woningen beperkt wordt.</p> <p>De groenbuffer wordt voor minstens 80% (dicht) beplant met streekeigen beplantingen. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b><i>§ 8.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</i></b></p> <p>Het beheer van de buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van een eenvormige omgeving. Het beheer van de groenbuffer moet door één beheerder uitgevoerd worden.</p>	<p><b>8.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de landschapsbuffer moet uitgevoerd worden door een gebiedsbeheerder welke alle aspecten van een goed natuurbeheer deskundig kan uitvoeren.</p>