



RUP kern van Nijlen

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief vastgesteld – 20 mei 2009

Blad nr 1

Handwritten signature and initials in blue ink.



colofon

opdrachtgever

project

fase

datum

opdrachthouder

Gemeente Nijlen

RUP kern van Nijlen
Definitief vastgesteld – ter goedkeuring deputatie
20 mei 2009



Dienstverlenende Vereniging
In gemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

Sjijn Smeys

verantwoordelijke ruimtelijk planner

projectteam

projectleider

IOK inrichting

Danny Vaes

Publiekrechtelijke overeenkomst tot het oprichten, verbinden en plan- en dienstverleningsverplichtingen vaststellen.
Bijlage bij de besluiten van de gemeenteraad van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de
conferentie van de gemeenteraad van Nijmegen.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen in de zitting van 1 juli 2008.

Op bevel

de secretaris,

de burgemeester.

Hans Welters

Paul Verbeek

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat ondermavig plan ter inzage van het publiek op het
gemeentehuis Nijmegen werd neergelegd van 28/07/2008 tot en met 25/09/2008

vanwege het college

de secretaris,

de burgemeester.

Hans Welters

Paul Verbeek

Gezien, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen in zijn zitting van 20 mei 2009

Op bevel

de secretaris,

de burgemeester.

Hans Welters

Paul Verbeek

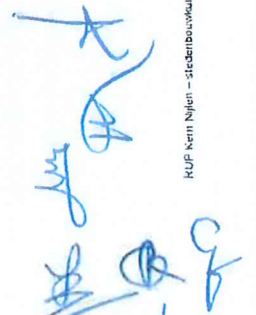
Blad nr 2

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1	TERMINOLOGIE	3
1.2	DEFINITIES FUNCTIES BINNEN BESTEMMINGSCATEGORIËN	4
1.3	ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN, BEHOUDENS ANDERS LIDENDE BEPALINGEN IN DE BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	5
2	UITZONDERINGSBEPALING "BIJZONDERE PROJECTEN"	11
3	SPECIEFIEKE BEPALINGEN DEELPLAN 1	12
artikel 0	Afbakingslijn woonkern Nijlen	12
artikel 1	Zone voor wonen	13
artikel 1.1	Groen lappendekken	13
artikel 1.2	Liljoer Bouwsele steenweg	13
artikel 1.3	Woonwijk en	13
artikel 1.4	Winkstraten subkern	15
artikel 1.5	Vallei Nijlense beek	16
artikel 1.6	Dorpskern	19
artikel 1.7	Liljoers dorpskern	20
artikel 1.8	Liljoers handelskern	22
artikel 1.9	Handelskern	22
artikel 1.10	Woningen op gelijkvloers	23
artikel 1.11	Bouwselesteenweg	23
artikel 2	Zone voor kernondersteunende activiteiten	26
artikel 2.1	Markt	26
artikel 2.2	Spoorlijnpark en plein	29
artikel 2.3	Sint-Wilibrorduskerk	30
artikel 2.4	Kerkhof	30
artikel 2.5	Pastorij	31
artikel 2.6	Station	32
artikel 2.7	Openbare parking Doodstraat	33
artikel 2.8	Handelskernondersteuning	34
artikel 2.9	Subkernondersteuning	34
artikel 2.10	Openbare zone Nijlense beek	35
artikel 3	Kernondersteunend groen en recreatie	36
artikel 3.1	Kernondersteunend park Nijlense beek	37
artikel 3.2	Overstromingsgebied Nijlense beek	37
artikel 3.3	Sportpark Nijlense beek	38
artikel 3.4	Zwembad	39
artikel 3.5	Gemeenschappelijke aspecten voor de gebieden genoemd in artikelen 2.5, 2.8, 2.10 en 3.1 t.e.m. 3.4	40
artikel 3.6	Pannenhuis	41
artikel 4	Ontsluiting	42
artikel 4.1	Doortocht dorpskern en Bouwselesteenweg	43
artikel 4.2	Winkelstraat	43
artikel 4.3	Doortreken voor fietsers en voetgangers	43
artikel 4.4	Ontsluiting van te ontwikkelbare woongebieden	44
artikel 4.5	Ontsluiting de Blesl	44
artikel 5	Projectzone	44
artikel 5.1	Projectzone August Hermannsplein	45
artikel 5.2	Projectzone Kapellebaan	45
artikel 6	Bestemmingen buiten de kern	46
artikel 6.1	Gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie	47
artikel 6.2	Agarisch gebied	47
artikel 6.3	Groengebied	48
artikel 6.4	Bosgebied	48
artikel 6.5	Parkgebied	48
artikel 6.6	Bufferzone	48
4	SPECIEFIEKE BEPALINGEN DEELPLAN 2	51
artikel 1	Afscherming ontlingsweg	51
artikel 1.1	agrarisch gebied	51
artikel 1.2	overdruk reservalestrook ontlingsweg	51

RUP KERN NIJLEN DEELPLAN 1

Blad nr 3

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones.

1 Algemene bepalingen

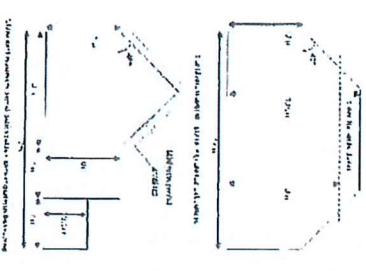
1.1 Terminologie

Achtergevelbouwlijn	Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtertuin
Achtertuin	Strook tussen de achterste perceelsgrens en de achtergevelbouwlijn
Aanrengesloten gebouw	Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn gebouwd
Anderopplaats	Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig ambacht of handel
Autoslabplaats	Gebouw of open constructie met dat geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig ambacht of handel.
Bebouwingssinder	De oppervlakte van de projectie van gebouwen, constructies en verhardingen op de terreinoppervlakte inclusief uitsprongen, terrassen en ondergrondse constructies. I.o.v. deze terreinoppervlakte
Bijgebouw	Het samenstellen, het optekken, het maken van een gebouw, dat een voor mensen toegankelijke, geheel of gedeeltelijk overdekte, geheel of gedeeltelijk, niet wanden omsloten ruimte vormt. Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat anderszins geschikt is aan het hoofdgebouw.
Bouwbreedte	Breedte van een bouwwerk, gemeten op de voorgevelbouwlijn
Bouwidiepte	Diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
Bouwoogte	Hoogte van een bouwwerk of constructie gemeten vanaf het straatniveau tot het hoogste punt van dat bouwwerk of constructie
Bouwlijn	De strook voor hoofdgebouwen wordt afgebakend aan de hand van de bouwlijnen. I.e. voorbouwlijn, achterbouwlijn en zijbouwlijn
Bouwvolume	<ul style="list-style-type: none"> - De voorbouwlijn wordt bepaald door de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de rooilijn. De strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn wordt ingenomen door de voortuin. - De achterbouwlijn wordt bepaald door de maximale bouwidiepte van het hoofdgebouw achter de voorbouwlijn. De strook tussen de achterbouwlijn en de achterste perceelsgrens is de achtertuin. - De zijbouwlijn wordt bepaald door de minimale afstand van de vrijstaande zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen
Constructie	Tenzij expliciet anders gesteld wordt, hiermee het brutobouwvolume bedoeld. Het brutobouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te verrekken van het maaiveld. (Het deel van het leidservolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke ondergrondse afwatering van het voorgebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergrondse gellegen wasruimte, berging of stookruimte)
Dakkapel	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Dakpaneel	Uit het dakvlak springende uitbouw
Dakpaneel	In het dakvlak liggend venster, zonnepaneel of zonnecollector
Eldersniet groenstak	Uitbouw op een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt
Gebouw	Groenstak (zie verder) met lage begroeiing zoals moessen en kruiden (vegetatiecaki).
Gekoppelde bebouwing	Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorlopende muren omsloten ruimte vormt
Gewel	Bebouwingwijze waarbij twee gebouwen een harmonische geheel vormen met aangengesloten voorgevels
Greenstak	Buitenmuur van een gebouw
Greenstak	Begraasd dak dat minstens bestaat uit een wortelwaaier laag, een drainage laag, een substraatlaag en een vegetatielaag
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen
Hoofdzakelijk vergrond	Een steedebouwkundige vergrondingsstand waarbij ten minste 90 % van het brutobouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderverdieping onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanplantingen die in bouwtechnisch opzicht een rechtsstrake aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergrond of vergrond geschikt is, ook van de functie betreft.
Intermediair groenstak	Groenstak waarop planten, struiken en/of bomen geplant zijn (daktuin)
Kamer	Kamer is een woonruimte die niet autonoom kan functioneren, zoals een woonkamer of slaapkamer
Kantoorruimte	Breedte van een perceel gemeten op de voorgevelbouwlijn
Kaveldeelte	Diepte van een perceel gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn



Kopgebouw	Gebouw aan het begin of het einde van een aangengesloten rij van bebouwing. De kopgevel is de vrijstaande zijgevel gericht naar of gericht aan een niet bebouwbare zone v.b. loopgraafweg, doorsteek of einde bestemmingszone.
Kroonlijst	Horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een gebouw gemeten tussen straatniveau en bovenrand van de kroonlijst. Dakgoot, dakrand of dakleien.
Luiel	Aan de gevel opgehangen vaste constructie voor een gelijk van een gebouw (een uitklapbare zonnelen) (en)
Nieuwinitie	Een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofd functie van het bestemmingsplan belang is. De nieuwinitie kan met zoner de hoofd functie worden gereserveerd
Onderhoudswerken	Werken, andere dan stabilisatiewerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, hersstellen of vervangen van getoedeerde of versleten materialen of onderdelen.
Overnachts	Een verblijven of beschouwing ten gevolge van een weersde oorzaak, die de afgevoerd met kan worden toegelaten op a. bliksemstroom, brand natuurrampen verkeersongevallen stormschade terroristische aanslagen.
Parkeervlaks	Een openlucht parkeerterrein, verblijf lichte gebouwd vrijstaand gebouw of constructie met openbaar karakter. Een standplaats voor een voertuig die daartoe speciaal aangepast en ingericht is. Een parkeervlaks kan overdekt zijn, zoals bij een autohergaren en autoslabplaats, of in openlucht voorzien zijn. Bijv kan een autoslabplaats meerdere parkeervlaksen hebben.
Rooilijn	De lijn die de begrenzing vormt van private eigendom in ten opzichte van het openbare domein
Scheidingsmuur	Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van tweeerven
Sportveld	Een sportveld waar men sport kan beoefenen in open lucht en waarvoor specifieke infrastructuur noodzakelijk is, zoals verharding, verlichting sportinfrastructuur. Met een sportveld wordt v.b. bedoeld een tennisveld, een basketbalveld.
Stabilisatiewerken	Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals: <ul style="list-style-type: none"> - het vervangen van dakelementen of dragende balken van het dak met nitverandering van dakconstructie herstellingen - het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren zelfs met recuperatie van de bestaande muren.
Straatniveau	Hoogste deel van de bestrijking van de openbare weg
Tweede voorgrond	Bij hoekperceelen wordt er gemeten vanaf één en dezelfde rooilijn. De gevel geliege aan de andere rooilijn wordt de tweede voorgrond genoemd.
Tweede voorgrondzone	De zone tussen de rooilijn en de tweede voorgrond
Uitbouw	Deel van het hoofdgebouw dat buiten het toegelaten hoofdvolume wordt voorzien. In de uitbouw zijn de functies en bestemmingen van het hoofdgebouw toegelaten
Uitbreiden	Aanpassingswerken aan een bestaande constructie buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering.
Uitbouw	Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 50 % behouden worden
Verharding	Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken om het weerstandvermogen van de bodem te vergroten).
Voorgevelbouwlijn	Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de voortuin of tussen de strook voor hoofdgebouwen en de openbare weg indien de strook voor de rooilijn wordt gepaast.
Voortuin	Strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
Vrijstaande bebouwing	Bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn gepaast.
Vrijstaande bebouwing	Gebouwen of constructies beschouwd zijn als monument of dorosgeschikt of die opgenomen zijn in de rijks van bouwkundig erfgoed. Deze gebouwen zijn aangepast op het grasisch plan
Woning	Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin
Woonruimte	is een woonruimte die autonoom kan functioneren, die naast de bestrijking beschikt over een eigen inkom en eigen douche of bad en een eigen keuken of lichtekeuken.
Zijtuin	Strook tussen de zijgevels van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een gebouw. De diepte is gelijk aan die van de bouwidiepte
Zone	Op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangegevend gebiedsdeel dat voor een bepaald doel de voorschriften vastgesteld gebruik bestemd is

1.3 Algemeen geldende voorschriften, behoudens anders luidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

Onderliggend grondplan	Toelichting bij de vzw-besluitende voorschriften	Verordende voorschriften - BEELPLAN 1															
<p>Waardevolle bouwwerken</p>	<p>Waardevolle bouwwerken worden geïndividueel weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>De verklarende nota 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 nota geeft aan hoe het voorgenoemde project zich verhoudt en stedenbouwkundig en architecturaal inpast tot het bestaand waardevol pand en/of aangliggend waardevol pand.</p>	<p>Het onderliggend grondplan als achtergrond van het grafisch plan heeft, omwille van mogelijke onnauwkeurigheden, geen juridische waarde bij de uitvoering van onderhang ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Aan waardevolle bouwwerken en aan bouwwerken grenzend aan waardevolle bouwwerken zijn slechte werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit en waarde van het pand. In functie van dergelijke werken kunnen afwijkingen worden toegestaan of beperkingen worden opgelegd ten opzichte van de overige voorschriften. Indien bepaalde voorschriften, algemeen als specifiek, het behoud van de erfgoedwaarde van de waardevolle bouwwerken in gevaar brengt, zijn deze voorschriften niet meer van toepassing.</p> <p>Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, aangaande het betrokken als aangrenzend perceel, wordt een bijkomende verklarende nota gevoegd met volgende inhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Motivatie en verantwoordings van de werken en wijzigingen aan het pand - Aantonen dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van het pand <p>De verklarende nota maakt informatief deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt al zodanig meegestuurd aan de overheid bevoegd voor ontorend erfgoed en de overige adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande verklarende nota of een aangepaste of een nieuwe verklarende nota bevatten</p> <p>In overeenstemming met het geldende decreet houdende de bescherming van het archeologische patrimonium, dient voorafgaandelijk contact opgenomen met de bevoegde overheid zodat deze een archeologisch vooronderzoek kunnen organiseren of tijdens de geplande werken controle kunnen uitoefenen op eventuele archeologische vondsten.</p> <p>Hier toe dient de bouwkeer minimum 14 dagen voor de aanvang van de graafwerken het gemeentebestuur op de hoogte te brengen, zodat deze de bevoegde overheid kan vernutigen.</p> <p>Overninderd de bepalingen in de sectorale wetgeving is het ontblossen en het vellen van bomen op de percelen enkel toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de oprichting van de gebouwen of infrastructuur, of het nemen van de toegang tot de gebouwen en terreinen. Het integreren van de bestaande bomen in de terreinaanleg dient nagestreefd. Nieuwe aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse planten, struiken en bomen, welke zijn aangepast aan de bodemsamenstelling. Alle te kappen bomen moeten op de stedenbouwkundige aanvraag worden aangeduid</p> <p>Overninderd de bepalingen in de sectorale wetgeving moet bij de aanleg van het terrein het waterbergende vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemaalwater dient in de eerste plaats maximaal gebufferd al dan niet met hergebruik en/of infiltratie, afvrens het geloosd kan worden op oppervlaktewater. Het maximale lozingsdebiet wordt bepaald conform de sectorale regelgeving terzake.</p> <p>Alle maatregelen inzake hergebruik, buffering en/of infiltratie moeten op de stedenbouwkundige aanvraag worden aangeduid.</p> <p>De helling van de voortuin (getraten vanaf de straatrand of trottoirruimte) tot de onderste laag van het "schoon metselwerk" bedraagt maximaal 6%.</p>															
<p>Archeologisch patrimonium</p>																	
<p>Groen en vellen van bomen</p>																	
<p>Waterhuishouding</p>																	
<p>Reliëfwijzigingen</p>																	
<p>Standaard bebouwingprofiel</p>		<p>Tenzij expliciet anders vermeld geldt als standaard bebouwingprofiel voor vrijstaande bebouwing enerzijds en gekoppelde / aaneengesloten bebouwing anderzijds</p> <table border="1" data-bbox="430 940 606 2105"> <thead> <tr> <th>bebouwingstype</th> <th>dakvorm</th> <th>kroonlijsthoogte</th> <th>bouwhoogte</th> <th>Bouwdeprie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>vrijstaand</td> <td>vrij</td> <td>Max. 6 m</td> <td>max. 10,5 m voor een hellend dak en max. 9 m voor een plat dak. De bouwhoogte wordt verder beperkt tot een contour bepaald onder 4,5 meter op de voorbouwlijn en de achterbouwlijn (cf. figuur) indien de bebouwing wordt opgericht met plate daken heeft het volume op de tweede verdieping een maximale diepte van 8 meter</td> <td>Min. 9 m Max. 17 m</td> </tr> <tr> <td>Gekoppeld aaneengesloten</td> <td>Zadeldak, Helling 45°</td> <td>Tot 9m diep max. 5m tussen 9 en 13m max. 6m tussen 13 en 17m max. 2,5m</td> <td>Tot 9m diep max. 10,5 m Tussen 9en 13m max. 6m Tussen 13 en 17m max. 2,5m</td> <td>Min 9 m Max. 17 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing zijn volgende afwijkingen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een afwijking naar een ruimer profiel in de voorste 9 m bouwstrook (i.c. kroonlijsthoogte tot 7 m i.p.v. 5 m standaardhoogte; bouwhoogte tot 11,5 m i.p.v. 10,5 m standaardhoogte; cf. figuur) is mogelijk in de volgende gevallen: <ul style="list-style-type: none"> - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld, bijvoorbeeld in het geval van aangrenzende woning(en) met een kroonlijsthoogte van 7 m of meer. - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een kwaliteitsvolle invulling van andere functie dan wonen op de benedenverdieping. - Deze afwijking is noodzakelijk om minimaal de wettelijke getuids- als isolatienorm te behalen. De isolatiedikte bepaalt de afwijkende bouwhoogte - Het betreft een hoekperceel. - Een andere dakhellingshoek is mogelijk indien deze afwijking noodzakelijk is in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld, bijvoorbeeld in het geval van afwijkende dakhellingen van aangrenzende woning(en) 	bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdeprie	vrijstaand	vrij	Max. 6 m	max. 10,5 m voor een hellend dak en max. 9 m voor een plat dak. De bouwhoogte wordt verder beperkt tot een contour bepaald onder 4,5 meter op de voorbouwlijn en de achterbouwlijn (cf. figuur) indien de bebouwing wordt opgericht met plate daken heeft het volume op de tweede verdieping een maximale diepte van 8 meter	Min. 9 m Max. 17 m	Gekoppeld aaneengesloten	Zadeldak, Helling 45°	Tot 9m diep max. 5m tussen 9 en 13m max. 6m tussen 13 en 17m max. 2,5m	Tot 9m diep max. 10,5 m Tussen 9en 13m max. 6m Tussen 13 en 17m max. 2,5m	Min 9 m Max. 17 m
bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdeprie													
vrijstaand	vrij	Max. 6 m	max. 10,5 m voor een hellend dak en max. 9 m voor een plat dak. De bouwhoogte wordt verder beperkt tot een contour bepaald onder 4,5 meter op de voorbouwlijn en de achterbouwlijn (cf. figuur) indien de bebouwing wordt opgericht met plate daken heeft het volume op de tweede verdieping een maximale diepte van 8 meter	Min. 9 m Max. 17 m													
Gekoppeld aaneengesloten	Zadeldak, Helling 45°	Tot 9m diep max. 5m tussen 9 en 13m max. 6m tussen 13 en 17m max. 2,5m	Tot 9m diep max. 10,5 m Tussen 9en 13m max. 6m Tussen 13 en 17m max. 2,5m	Min 9 m Max. 17 m													

Publiciteit

Publiciteitsvoorzieningen (reclamepanelen en aankondigingsborden die betrekking hebben op de eigen op het perceel zelf) binnen de handelsterm mogen op een oordeelkundig gekozen plaats in het plangebied ingeplant worden op voorwaarde dat:

- de maximale hoogte waarop ze zijn aangebracht kleiner is dan de kroonlijsthoogte van het gebouw
 - de afmetingen, de kleur, de verlichting en de inplanting van het reclamebord in overeenstemming zijn met de schaal van de omgeving
- In de overige bestemmingszones dient de oppervlakte zich te beperken tot 1 element van maximaal 2 m².

Dakkapellen en dakpanzelen

Bij vrijstaande bebouwing, enkel toegelaten binnen het toegelaten bouwvolume en dit volgens onderstaande voorschriften (zie tabel):

Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing, op het achterste dakvlak steeds toegelaten en op het voorste dakvlak slechts toegelaten indien de dakhelling tenminste 40° bedraagt en dit volgens onderstaande voorschriften:

voorschriften plaatsing

	Alstand achter gevels	Alstand tot scheidingsmuur of vrijstaande zijgevel	Alstand tussen dakkapellen	plaatsing
Dakkapel	Min. 0,40 m	Min. 1 m	Min. 1 m	- Op vrijstaande gebouwen enkel binnen het toegelaten bouwvolume - op aaneengesloten en gekoppelde bebouwing ook, als uitbouw op het toegelaten bouwvolume
Dakpaneel	Min. 0,40 m	Min. 1 m	nvt	Dakpanelen moeten in het dakvlak worden voorzien

voorschriften afmetingen van de dakkapellen

Dakvorm	Kroonlijsthoogte	Breedte per daklaapel	Totale breedte van de dakkapellen
Max. helling 30°	Max. 1/2 dakhogte hoofdgebouw	Max. 3 m	Max. 2/3 maximale bouwbreedte

zonnepanelen en fotovoltaïsche cellen

Het plaatsen van zonnepanelen/boliers en/of fotovoltaïsche cellen op het dak is toegelaten onder de voorwaarde dat ze:

- geïntegreerd zijn in de dakopbouw en/of
- op/in het dak gemonteerd zijn met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.

Voorbeelden van geïntegreerde systemen (dakraam - nokpan - dakbedekking)



Voorbeeld van wenselijke vormgeving opbouwssystemen (lineair of zuivere vlakten)



Uitsprongen uit het gevalWak

- Bij vrijstaande bebouwing zijn erkers, balkons en luifels niet toegelaten in een bouwrijpe luinstrook.
- Bij aaneengesloten, gegroepeerde en gekoppelde bebouwing zijn erkers, balkons en luifels toegelaten onder de volgende voorwaarden:
- Uit de voorgevelbouwlijn: onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid en volgens onderstaande voorwaarden (tabel).
 - Uit de vrijstaande zijgevel, enkel 'luifels' zijn toegelaten in de zijluinstrook en dit volgens onderstaande voorwaarden (tabel), andere uitsprongen in de zijluinstrook zijn niet toegelaten.
 - Uit de achtergevelbouwlijn: erkers zijn niet toegelaten als uitsprong op het toegelaten bouwvolume; balkons en luifels zijn wel toegelaten en dit volgens onderstaande voorwaarden (tabel).

Blad nr 5

Handwritten signatures and initials in blue ink.

<p>Minimaal wooncomfort per woning</p>	<p>Oppervlakte worden gemeten op 1,5 m boven vloerpeil en zijn exclusief binnenummen. Worden niet meegerekend als mogelijk: daglicht: daglicht in een scheidingsmuur, vensters of openingen welke uitgeven op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.</p>	<p>voorschriften plaatsing van uitsprongen uit de voor- of achtergevelbouw</p> <table border="1"> <tr> <td>Uitsprong uit de voorgevelbouw</td> <td>Uitsprong uit de achtergevelbouw</td> <td>Afstand tot scheidingsmuur/terracebalkons</td> <td>Afstand tussen uitsprongen</td> <td>Afstand boven straatniveau</td> </tr> <tr> <td>erker, balkon max. 0,5 m</td> <td>erker buiten max. bouwvolume niet toegelaten balkon, max. uitsprong van 2 m max. 2 m</td> <td>bij uitsprong uit voorgevelbouw min 0,50 m bij uitsprong uit achtergevelbouw min. 1,90 m</td> <td>min. 0,50 m min. 2 m</td> <td>min 2,5 m min 2,5 m</td> </tr> <tr> <td>lifel max. 1 m</td> <td>max. 2 m</td> <td>min. 0,50 m</td> <td></td> <td>min 2,5 m</td> </tr> <tr> <td>schoorsteen en airco-toestellen, zonnepanelen zijn enkel toegelaten op de achtergevel uit het straatzicht</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>voorschriften afmetingen van uitsprongen uit de voor- of achtergevelbouw zijn toegelaten</p> <table border="1"> <tr> <td>Bouwhoogte</td> <td>Breedte per uitsprong</td> <td>Totale breedte van de uitsprongen</td> </tr> <tr> <td>erker, balkon max. tot kroonlijst/hoogte gebouw</td> <td>max. 2/3 gevelbreedte</td> <td>max. 2/3 gevelbreedte</td> </tr> </table> <p>De oppervlakte van een woning bedraagt minimaal 50m². De eerste slaapkamer moet een afsluitbare ruimte zijn met een minimale oppervlakte van 12m². De Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen kan op de minimale oppervlakte per woning afwijken. Afwijkingen zijn tevens toegestaan voor een gemeentelijk project. Elke woning moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg via een circulairruimte die geen deel uitmaakt van een andere woning. De toepassing mag De leefruimtes en slaapkamers moeten rechtstreeks daglicht ontvangen via vensters in de wanden van de ruimte zelf.</p> <p>Iedere wooneenheid of woning beschikt over een bruikbare private buitenruimte van minimaal 6,00 m² of min. 8 % van de totale netto vloeroppervlakte, die tevens aansluit op de voor- en/of achterterras. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte/diepte van 1,60 m. Aan de slaapverrekenen zijn bijkomende terrassen altijd mogelijk.</p> <p>voorschriften voor plaatsing en afmetingen van erfscheidingen</p> <table border="1"> <tr> <td>Voortuin</td> <td>Zijtuin</td> <td>Achttuin</td> <td>Specifieke voorwaarde</td> </tr> <tr> <td>Hagen Max. 1,2m hoog</td> <td>Max. 2m hoog</td> <td>Max. 2m hoog</td> <td>Erfscheidingen mogen worden uitgevoerd in piken met draadwerk, eventueel gecombineerd met betonnen plinten van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel bevestigd met klimglanten of kan worden gecombineerd met hagen.</td> </tr> <tr> <td>Draadsteking Niet toegeelaten</td> <td>Max. 2m hoog</td> <td>Max. 2m hoog</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tuimuren Max. 0,5m hoog (niet toegelaten op de perceelsgrens)</td> <td>Max. 2m hoog</td> <td>Max. 2m hoog</td> <td>bij gekoppelde en samengetrokken gebouwen is een afsluitingsmuur in gevelsteen of bepelende baksteen toegelaten in het verhogde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur tot een maximumhoogte van 2 m en met een maximum lengte van 4 m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevel.</td> </tr> </table>	Uitsprong uit de voorgevelbouw	Uitsprong uit de achtergevelbouw	Afstand tot scheidingsmuur/terracebalkons	Afstand tussen uitsprongen	Afstand boven straatniveau	erker, balkon max. 0,5 m	erker buiten max. bouwvolume niet toegelaten balkon, max. uitsprong van 2 m max. 2 m	bij uitsprong uit voorgevelbouw min 0,50 m bij uitsprong uit achtergevelbouw min. 1,90 m	min. 0,50 m min. 2 m	min 2,5 m min 2,5 m	lifel max. 1 m	max. 2 m	min. 0,50 m		min 2,5 m	schoorsteen en airco-toestellen, zonnepanelen zijn enkel toegelaten op de achtergevel uit het straatzicht					Bouwhoogte	Breedte per uitsprong	Totale breedte van de uitsprongen	erker, balkon max. tot kroonlijst/hoogte gebouw	max. 2/3 gevelbreedte	max. 2/3 gevelbreedte	Voortuin	Zijtuin	Achttuin	Specifieke voorwaarde	Hagen Max. 1,2m hoog	Max. 2m hoog	Max. 2m hoog	Erfscheidingen mogen worden uitgevoerd in piken met draadwerk, eventueel gecombineerd met betonnen plinten van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel bevestigd met klimglanten of kan worden gecombineerd met hagen.	Draadsteking Niet toegeelaten	Max. 2m hoog	Max. 2m hoog		Tuimuren Max. 0,5m hoog (niet toegelaten op de perceelsgrens)	Max. 2m hoog	Max. 2m hoog	bij gekoppelde en samengetrokken gebouwen is een afsluitingsmuur in gevelsteen of bepelende baksteen toegelaten in het verhogde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur tot een maximumhoogte van 2 m en met een maximum lengte van 4 m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevel.
Uitsprong uit de voorgevelbouw	Uitsprong uit de achtergevelbouw	Afstand tot scheidingsmuur/terracebalkons	Afstand tussen uitsprongen	Afstand boven straatniveau																																								
erker, balkon max. 0,5 m	erker buiten max. bouwvolume niet toegelaten balkon, max. uitsprong van 2 m max. 2 m	bij uitsprong uit voorgevelbouw min 0,50 m bij uitsprong uit achtergevelbouw min. 1,90 m	min. 0,50 m min. 2 m	min 2,5 m min 2,5 m																																								
lifel max. 1 m	max. 2 m	min. 0,50 m		min 2,5 m																																								
schoorsteen en airco-toestellen, zonnepanelen zijn enkel toegelaten op de achtergevel uit het straatzicht																																												
Bouwhoogte	Breedte per uitsprong	Totale breedte van de uitsprongen																																										
erker, balkon max. tot kroonlijst/hoogte gebouw	max. 2/3 gevelbreedte	max. 2/3 gevelbreedte																																										
Voortuin	Zijtuin	Achttuin	Specifieke voorwaarde																																									
Hagen Max. 1,2m hoog	Max. 2m hoog	Max. 2m hoog	Erfscheidingen mogen worden uitgevoerd in piken met draadwerk, eventueel gecombineerd met betonnen plinten van maximum 40 cm hoog. Het draadwerk is eventueel bevestigd met klimglanten of kan worden gecombineerd met hagen.																																									
Draadsteking Niet toegeelaten	Max. 2m hoog	Max. 2m hoog																																										
Tuimuren Max. 0,5m hoog (niet toegelaten op de perceelsgrens)	Max. 2m hoog	Max. 2m hoog	bij gekoppelde en samengetrokken gebouwen is een afsluitingsmuur in gevelsteen of bepelende baksteen toegelaten in het verhogde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur tot een maximumhoogte van 2 m en met een maximum lengte van 4 m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevel.																																									
<p>Erfscheidingen</p>																																												
<p>Tuinhuusje</p>		<p>Een tuinhuusje is enkel toegelaten in de zone voor wonen. Op elk perceel mag slechts 1 tuinhuusje worden geplaatst, conform volgende voorschriften</p> <table border="1"> <tr> <td>Afstand tot achtergevelbouw/wijn hoofdgebouw</td> <td>Afstand tot perceelsgrenzen</td> <td>oppervlakte</td> <td>houwhoogte</td> <td>Specifieke voorschriften</td> </tr> <tr> <td>Min. 5m</td> <td>Min 2m</td> <td>Max. 12m²</td> <td>Max. 3m</td> <td>Uit te voeren in hout of gevelmateriaal overeenkomstig de woning</td> </tr> </table> <p>Nevenfuncties moeten opgericht of ingericht worden binnen het volume van het hoofdgebouw.</p> <p>Nevenfuncties in zone voor wonen (art 1 en resp. subartikelen)</p> <p>De uitvoerder van deze functie moet de nodige maatregelen treffen om te vermijden dat haar werkzaamheden hinder veroorzaken aan de omwonenden. De vergunning verleende overheid kan bijkomende voorwaarden opleggen op het vlak van beperking van het aantal verkeersbewegingen, visuele hinder, geluidshinder, geurhinder, stofhinder en luchtkverontreiniging. De vergunning verleende overheid bepaalt wanneer de draagkracht van het gebied overschreden wordt ten gevolge van de mobiliteitsdruk.</p>	Afstand tot achtergevelbouw/wijn hoofdgebouw	Afstand tot perceelsgrenzen	oppervlakte	houwhoogte	Specifieke voorschriften	Min. 5m	Min 2m	Max. 12m ²	Max. 3m	Uit te voeren in hout of gevelmateriaal overeenkomstig de woning																																
Afstand tot achtergevelbouw/wijn hoofdgebouw	Afstand tot perceelsgrenzen	oppervlakte	houwhoogte	Specifieke voorschriften																																								
Min. 5m	Min 2m	Max. 12m ²	Max. 3m	Uit te voeren in hout of gevelmateriaal overeenkomstig de woning																																								
<p>Algemene bepalingen m.b.t. nevenfuncties in zone voor wonen en zones voor verzorgende functies</p>		<p>Nevenfuncties in zone voor herondersteunende functies en zone voor herondersteunend groen en recreatie (art. 2 en art. 3 en resp. subartikelen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - De eengezinswoning dient beperkt tot een conciergewoning van 180 m² vloeroppervlakte waarbij de inwoner huiseigenaar is van de hoofdfuncitie - ambacht is enkel mogelijk als onderdeel van de hoofdfuncitie; bv. garagewerkplaats van een technische school, kunstatelier van een academie. - handel is enkel mogelijk als onderdeel van de hoofdfuncitie; bv. kappersalon van een technische school, handel van brood en banket van een kokschool - horeca is enkel mogelijk onder de vorm van een cafeteria als onderdeel van de hoofdfuncitie <p>Het vergunnen van lokale bedrijven of ambachten in zones met een hoofdfuncitie wonen is enkel mogelijk als deze functie expliciet opgenomen is in de stedenbouwkundige voorschriften en op voorwaarde dat de lokale bedrijvigheid de verweelbaarheidsdoelstellingen doorstaat in functie van goed nabuurschap, zoals hieronder nader gespecificeerd.</p> <p>De verweelbaarheid wordt beoordeeld door de inrichting aan deze voorwaarden te toetsen. De vergunning verleende overheid maakt deze beoordeling en kan voor het voorkomen van hinder op de omgeving bijkomende voorwaarden opleggen.</p>																																										
<p>Algemene bepalingen m.b.t. verweelbare lokale bedrijvigheid, ambacht</p>																																												

<p><i>Afwijking/bepaling voor bestaande verveerbare lokale bedrijvigheid</i></p>	<p>Verveerbare geachte bestaande bedrijven en ambachten zijn bedrijven die alwilt van de voorschriften maar de verveerbaarheidstoets, zie hierboven, doorstaan, eventueel na herstructurering.</p> <p>Onder bestaande bedrijven wordt verstaan, de bedrijven die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	<p>Volgende voorwaarden gelden alleszins:</p> <p><i>bestemmingen/ functies</i></p> <p>De activiteiten moeten een lokaal karakter hebben. Volgens de bedrijfsactiviteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Productie, opslag en verwerking van goederen. - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p><i>aanleg en inrichting</i></p> <p>De activiteiten moeten in een afgesloten en akoestisch geïsoleerde ruimte worden ingericht. Het noodzakelijke manoeuvreren dat eigen is aan de bedrijvigheid mag niet buiten deze ruimte gebeuren. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik. - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Buitenopslag dient beperkt tot maximaal 30% van de zone voor tuinen en binnenplaatsen. Tussen de buitenopslag en de perceelsgrenzen wordt een buffer voorzien. De buffer heeft betrekking op visuele afscherming als op afstand. De visuele afscherming wordt gerealiseerd door een visueel gesloten groen scherm met als hoogte de opslaghoogte min 2 m. en met een minimum van 2 meter. De minimale afstand waarop de buitenopslag ten opzichte van de perceelsgrenzen voorzien mag worden is 3 meter.</p> <p><i>Mobiliteit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het mobiliteitsprofiel moet overeenkomen met de categorie van de wegen. - Een overbelasting van de ontsluitende wegen dient voorkomen te worden. - Het aantal en de plaats van de parkeerplaatsen wordt bepaald door de algemene voorschriften en de bijzondere voorschriften van de zone waar de bedrijvigheid in wordt voorzien.
<p><i>Uitvoering/bepaling voor niet verveerbare bedrijvigheid</i></p>	<p>Bestaande bedrijven die sifrijg zijn met de voorschriften en niet de verveerbaarheidstoets doorstaan, ook na eventuele herstructurering, dienen uit te doven en te herlokaliseren naar een daarvoor ziens locatie.</p> <p>Onder bestaande bedrijven wordt verstaan, de bedrijven die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p>	<p>Bestaande bedrijven die niet verveelbaar zijn met de omgeving en sifrijg zijn met de voorschriften moeten binnen een termijn van 10 jaar uitdoven vanaf de inwerkingtreding van onderhavig RUP..</p>
<p><i>Contextuele inpassing</i></p>	<p>Om de geslaagdheid van de contextuele inpassing juist te kunnen beoordelen is het wenselijk een onafhankelijke a-politieke westandcommissie op te richten, bestaande uit deskundigen inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, architectuur en landschapsarchitectuur.</p>	<p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.</p> <p>Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straalbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijshoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geteding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.</p> <p>Gekoppelde en aaneengesloten gebouwen dienen een harmonisch en aangepast geheel te vormen.</p> <p>De keuze van gevelmaterialen dient een goede akoestische isolatie naar de omgeving te garanderen, in het bijzonder voor gebouwen waar lawaaiige activiteiten plaatsvinden.</p> <p>De stedenbouwkundige aanvraag wordt beoordeeld in functie van de harmonische inpassing in de omgeving en het landschap. De vergunning verlenende overheid en/of onafhankelijke westandcommissie onderzoekt de geslaagdheid van de contextuele inpassing, onder meer gebaseerd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project; - de ruimtelijke draagkracht; - de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiëren of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

Blad nr 6

<p>De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.</p> <p>Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.</p> <p>Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet levens bij wet of besluit verplicht is.</p>	<p>Deze bepaling betreft de bestaande (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aanwezig zijn.</p> <p>Naar aanleiding van een vergunningsaanvraag en alvorens bouw-, graaf- en constructieactiviteiten worden aangevat op de percelen waarboven de bovengrondse hoogspanningsleidingen zich bevinden, dient er een advies aan de beheerder van de hoogspanningsleiding te worden aangevraagd.</p>	<p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht. De afstanden, de toegankelijkheid en inrichtingsbepalingen als richtlijnen gehanteerd door de beheerder van de hoogspanningsleiding als de wettelijke veiligheids- en afstandsvoorschriften moet in acht genomen worden.</p>
<p>Binnen de grenzen van het RUP zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een bestaande hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de buffering en ruimtelijke integratie in de grondkleur aangegeven bestemming.</p>		<p>Aan constructies die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwwerken toegelaten. Een uitbreiding aan een hoofdzakelijk vergund gebouw is enkel toegelaten onder de voorwaarde dat de uitbreiding in de zone ligt waarbinnen, volgens onderhavige RUP, het gebouw opgericht mag worden en de uitbreiding het voorziene bouwprofiel als bouwvolume niet overschrijft. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden. Bij overmacht of herbouw van de pastorij moet hetzelfde volume en verschijningsvorm terug opgebouwd worden.</p>
<p>overgangsbepaling nende functies</p>	<p>kernondersteu-</p>	

Blad nr 7

2 Uitzonderingsbepaling "bijzondere projecten"

Bijzondere projecten zijn bouwinitiatieven op bestaande resp. percelen en bestaande bebouwde percelen die omwille van de voorschriften van onderhavig RUP niet onuitvoerbaar of hervormd kunnen worden maar toch potenties hebben voor een architecturaal creatieve en stedenbouwkundig verantwoorde invulling.

- De bijzondere projecten hebben geen betrekking op de bestemmingsvoorschriften maar wel op de voorschriften van de "Strook voor hoofdgebouwen" waarbij een uitzondering wordt gemaakt bij:
- vormgeving van centrumpoorten;
 - bebouwen/herbouwen en verbouwen van bestaande kleine hoekpercelen in de bestemmingszones "art. 1.5. Dorpskern" en "art. 1.9. Handelskern";
 - bebouwen/herbouwen en verbouwen van bestaande resp. percelen en bestaande bebouwde percelen met een perceelsbreedte kleiner dan de te ontwikkelen perceelsbreedte volgens de afwijkingsbepalingen

Bijzondere projecten	Positieering bij de bestemmingsvoorschriften	Verdere bepaling voor de inbouw - DEEL PLAN 1
	<p>Op het grafisch plan zijn de bijzondere projecten aangeduid die de handigste aankondigen en als poort worden vormgegeven.</p> <p>Kleinere hoekpercelen binnen gekoppelde en gesloten bebouwingsvormen hebben meestal nood aan een nieuwe architecturale benadering om bruikbare en leefbare bouwvolumes te creëren.</p> <p>Bestaande resp. percelen, kleinere woningen, oude kavelsbreedtes... die omwille van de beperkte perceelsbreedte of perceelsconfiguratie niet bebouwd of herbouwd/verbouwd kunnen worden.</p> <p>Om de gestaagdheid van de contextuele inpassing juist te kunnen beoordelen is het wenselijk een oriat-hantelijke a-pollatie wetslandcommissie op te richten, bestaande uit deskundigen inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, architectuur en landschaps-architectuur.</p> <p>In functie van de beoordeling van een vergunnings-aanvraag aangaande bijzondere projecten dient een volumestudie te worden toegevoegd die het project kaderet in een ruimer geheel en aangeeft op welke manier het project garanties biedt voor kwaliteitsvolle invulling binnen het bestaand bebouwd weefsel en het straatbeeld. Deze studie geeft aan hoe het voorgenoemen project zich verhoudt tot wat al algemeen seerd is in de straat en de directe omgeving en welke rol het wil vervullen. Referentievoorbeelden van bijzondere projecten zijn:</p>	<p>De hierna volgende voorschriften vervangen de voorschriften aangaande de strook voor hoofdgebouwen en strook voor luinen van het zonevoorschrift waarin het desbetreffende perceel is gelegen. Volgende percelen komen in aanmerking</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoekpercelen met een perceelsoppervlakte ≤ 3 are, gelegen in de zones "Dorpskern" en "Handelskern"; - bestaande percelen, vanaf de inwerkingtreding van onderhavig RUP, die <ul style="list-style-type: none"> - < 5 m perceelsbreedte in gesloten bebouwing, - < 8 m perceelsbreedte bij gekoppeld bebouwing, - < 13 m perceelsbreedte bij een open perceel tussen bestaande gekoppelde bebouwing <p>Voor de percelen voor bijzondere poortprojecten, zoals aangeduid op het grafisch plan, kunnen de voorschriften aangaande de strook voor hoofdgebouwen en strook voor luinen van de onderliggende bestemmingszone vervangen worden onder de voorwaarde dat de gemeente beschikt over een wetslandcommissie</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen, die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming, zijn toegelaten voor zover ze wel schaal en ruimtelijke in-pact betref, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt minstens rekening gehouden met</p> <ul style="list-style-type: none"> - een stedenbouwkundige en architecturale inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met <ol style="list-style-type: none"> 1 de aanwezige bouwhoogten en architecturale identiteit van de omgeving 2 bij poortprojecten zijn architecturale accenten d.m.v. volumewerking en afwijkende bouwwijzingen toegelaten onder de voorwaarde dat zij bijdra-gen aan het poorteffect van het gebouw 3 de schaal en ruimtelijke impact van het voorgenoemen project 4 privacy van de aangelanden 5 privacye buitenruimte per wooneenheid 6 energie- en waterhuishouding van het project - Beeldende waarde in het straatbeeld (d.m.v. 3D weergave, met een duidelijke visualisering van de stedenbouwkundige verenigbaarheid en architecturale in-pasbaarheid en beeldende waarde van het project)



3 Specifieke bepalingen deelplan 1

Omschrijving vooraf

De voorschriften opgenomen in hiernavolgende artikelen hebben zowel betrekking op nieuwe kavels (verkavelingen daterend van na inwerkingtreding van dit RUP) als bestaande kavels en bestaande bebouwing. Voor bestaande kavels en bestaande bebouwing zijn afwijkingsbepalingen opgenomen. Ter wille van de overzichtelijkheid zijn ze maximaal thematisch gebundeld met de basisvoorschriften. In de mate van het mogelijke worden de afwijkingbepalingen gemarkeerd, hetzij met een titel, hetzij door middel van asterisk (*) en/of grijsint in de tabellen

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijlen	
Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijlen - DEELPLAN 1	
artikel 0 Afbakeringsslijn woonkern Nijlen	
(in overdruk)	
Het gebied wordt beheerd als een dorpskern. Het gebied in een dorpskern zoals beschreven in het GRS kan worden toegepast op een concreet gebied.	De gebieden binnen de grenslijn behoren tot de kern van Nijlen. Buiten de bestemmingsgebieden voorzien in RUP kern Nijlen blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.
Het vergunningenbeleid wordt gevoerd op basis van de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.	Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van het GRS, conform de decreetale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen. De uitgesloten zones, gelegen binnen de afbakeringsslijn, kunnen enkel ontwikkeld worden op basis van een bestaand of op te maken bestemmingsplan, het zijnde een bestaand bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Blad nr 2

artikel 1.3 Woonwijken

Bestemming

Voor beoordeling van het niet nederlijke karakter van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de algemene bepalingen m.b.t. verweerbare lokale bedrijvigheid en ambacht.

Met de maximum oppervlakte wordt hier de oppervlakte bedoeld die door de bezoeker/schietdeel betreden kan worden, alsook de werkplaats bij een ambacht. De oppervlakte van de andere ruimte van de neventuincle dienen in verhouding te zijn.

Alle vertakkelingsvoorschriften van de niet vervallen vertakkelingen van voor de inwertingire ding van onderhavig RUP zijn opgeheven.

Inrichting

Hoofdfuncties

De woonwijken kenmerken zich door overwegend vrijstaande en gekoppelde eengezinswo-
ningen

Hoofdfuncties Neventuincle (1)	Toegelaten functies	Maximum oppervlakte of volume
	eengezinswoningen	250 m ²
	ambacht met een niet hunderlijk karakter	125 m ²
	kleinhandel en dienstverlening	125 m ²
	vrij beroepen	125 m ²
	horeca	125 m ²
	kinderopvang en gemeenschapsvoorzieningen, behoudens onderwijs	125 m ²

(1) enkel toegelaten mits ze verweefbaar is met de hoofdfunctie van de zone en mits naleven van de algemeen geldende voorschriften in dit verband

Afwijkingbepaling op de toegelaten functies aangaande bestaande functies

Het instandhouden van een andere functie dan wat het onderhavige RUP voorschrijft is toegelaten voor zover het gebouw hoofdzakelijk vergund is.

Bebouwingswijze – bebouwendichtheid

De zone dient ingericht met vrijstaande bebouwing of gekoppelde bebouwing. Bij vertakkeling, hervakkeling dienen volgende voorwaarden gerespecteerd:

- Perceelsdiepte minimaal 25 m
- Perceelsbreedte: minimaal 15 m en maximaal 22 m voor vrijstaande bebouwing / minimaal 9 m en maximaal 15 m voor gekoppelde bebouwing. Voor hoekperce-
len wordt de minimale perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.

Blad nr 9

Toelichting bij de verordende voorschriften

In de zone Woonwijk wordt er dan ook gestreefd naar vrijstaande en gekoppelde bebouwing met een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 17 woningen per ha. Bij verkaveling of herverkaveling dient dit cijfer zo dicht mogelijk benaderd.

Verordende voorschriften - DEELPLAN 1

- De kavelfoot moet gelegen zijn tussen 4,75 en 6,75 arc per wooneenheid.

Een onbebouwd perceel met (cumulatief) een breedte ≥ 30 m en een oppervlakte $\geq 11,5$ a kan enkel worden bebouwd na (her)verkaveling / splitsing.

Plaatsing van de gebouwen

bebouwing	vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	voorgevel (en tweede voorgevel) ¹⁾ (afstand tot rooilijn)	achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens)
Vrijstaand	Min. 3 m	5 m	min. 10 m
Gekoppeld op kavel met breedte ≥ 9 m	Min. 3 m	5 m	min. 10 m

Bebouwingsprofiel / afmetingen van de gebouwen

bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwhoogte	Bouwhoogte
vrijstaand	Standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing of algemene bepalingen				
Gekoppeld of aaneengesloten	Standaard bebouwingsprofiel voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing of algemene bepalingen				Max. 15m

Afwijkingsbeoordeling voor strook voor hoofdgebouwen aangaande bestaande bebouwing en bestaande percelen

Aan gebouwen die hoofdzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingen toegelaten. Een uitbreiding van een hoofdzakelijk vergund gebouw is enkel toegelaten onder de voorwaarde dat de uitbreiding in de zone ligt waarbinnen, volgens onderhavige RUP, het gebouw opgericht mag worden en de uitbreiding zowel het voorziene bouwprofiel als het bouwvolume niet overschrijft. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.

In afwijking van bovenstaande bepalingen m.b.t. bebouwingswijze-bebouwingsdichtheid kunnen bestaande (res)percelen, bestaande op het moment van inwerkingtreding van onderhavig RUP, met afwijkende afmetingen nog worden bebouwd, eventueel met afwijkende bebouwingswijze, mits volgende voorwaarden:

- Bij een kavelfootbreedte van minimum 13 meter is vrijstaande bebouwing mogelijk.
- Bij een kavelfootbreedte van minimum 8 meter is gekoppelde bebouwing mogelijk.
- Bij een kavelfootbreedte kleiner dan 5 meter kan geen hoofdgebouw opgericht worden. De onbebouwd geachte ruimte kan aangewend worden als uitbreiding van aanliggende bebouwing of als zijtuin.

In afwijking op de kavelfootbreedte maken de onbebouwbare percestielen deel uit van de kavel en worden ingericht als tuin.

Voor hoekpercelen wordt de percestielbreedte vermeerderd met 3 m.

Hel bebouwen van een bestaand perceel met afwijkende bebouwingswijze en/of plaatsing is echter niet mogelijk indien door (her)verkaveling met aanliggende percelen in eigendom de gewenste bebouwingswijze/plaatsing wel realiseerbaar is. Omgekeerd is het opspitsen of vertakelen van bestaande percelen niet mogelijk indien door deze opdeling de gewenste bebouwingswijze/plaatsing niet langer realiseerbaar is.

M.b.t. de plaatsing van nieuwe gebouwen op bestaande percelen zijn volgende afwijkingen mogelijk:

bebouwing	vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	voorgevel (en tweede voorgevel) ¹⁾ (afstand tot rooilijn)	achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens)
Vrijstaand	Min. 2,5 m met bouwbreedte max. 7 m	5 m	Min. 10 m
Gekoppeld kavel met breedte < 9 m en $\geq 8,5$ m ²⁾	Min. 2,5 m en bouwbreedte max. 6 m	5 m	min. 10 m
Gekoppeld kavelbreedte ≥ 9 m ³⁾	Min. 2,5 m	5 m	min. 10 m
Aaneengesloten bebouwing ⁴⁾	n.v.t.	5 m	min. 10 m

¹⁾ Enkel bij hoekpercelen - 2de terminologie tweede voorgevel

²⁾ Enkel bij hoekpercelen - 2de terminologie tweede voorgevel

³⁾ Deze bepalingen zijn aanvulling op de bepalingen extra gemaakt door een glisse achtergrond

1. Algemeen

Voor geïmpliceerde bebouwing wordt het mogelijk om de volledige zijtuinstrook te verharderen om een bruikbare oppervlakte te maken. Onverharding worden ook de terreinoppervlakten van de voorschriften vastgesteld.

De oppervlakte van de zijtuinstrook tot op 0,5 m worden geplaatst o.w.v. functionele breedte

Voorbeelden van bebouwing in de zijtuinstrook bergplaats, autobergplaats, autoaantalplaats of een functie welke een uitbreiding vormt van de woning

Om een gepaste koppeling mogelijk te maken moet de bebouwing in de zijtuinstrook over de volledige lengte tegen de perceelsgrens niet een gesloten wand worden uitgevoerd

Binnen volgende afstand van de vrije rand (= 1,5 meter vanaf de buitenste rail of ingreving van de rail) van de spoorweg

- Binnen een zone van 6 meter geen binnenaanplant
- Binnen een zone van 20 meter geen opstapeling van brandbare stoffen zoals ook houten funtuisjes of houten afsluitingen.

Blad nr 10 en laatste blad

Blad nr 10 en laatste blad

[Handwritten signatures and initials]

Maximale grondoppervlakte van constructies

Hoofdgebouw	Voorhuis, inclusief tweede voorruimte ²	Zijhuis	Achtertuint
Vrijstaand	max. 30% van de voortuin en ≤ 75 m ²	Max. 50% van geheel der zijtuinen	Max. 30% van de achtertuin en ≤ 200 m ²
Gekoppeld	max. 50% van de voortuin en ≤ 75 m ²	100%	Max. 30% van de achtertuin en ≤ 200 m ²

Plaatsing en afmetingen van volgende constructies

functie	voortuin	zijhuis	achtertuin	Plaatsing	afmetingen
Open en toegelaten	toegelaten	toegelaten	toegelaten	Min. 0,5 m van de zijgrens en achterste perceelsgrenzen	Opt. Max. 4 m breed op raaijlin
Anderz bestellingen	toegelaten	toegelaten	toegelaten	Min. 1 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verhouding
Zwerfbad	Niet toegelaten	Niet toegelaten	toegelaten	Min. 3 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verhouding
Verhard spoorweld	Niet toegelaten	Niet toegelaten	toegelaten	Min. 3 m van perceelsgrenzen	Cf maximale verhouding

Bijgebouwen zijn toegelaten in de zijtuin en de achtertuin onder volgende voorwaarden

- De maximale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 75 m² en mag niet meer bedragen dan 10 % van de perceelsoppervlakte.
- Dakvorm het dak heeft een maximale helling van 45°. Bij plaatsing op de perceelsgrens is enkel een plat dak toegelaten.
- Hoogte: kroonlijsthoogte max. 3 m, bouwhoogte max. 6 m.
- Plaatsing zoals aangegeven in onderstaande tabel.

Toegelaten zone	voorgevel	zijgevel	achtergevel
Zijtuin	Min. 5m achter voorbouwlijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens	Max. gelijk met achterbouwlijn hoofdgebouw
Achtertuint	Min. 10m achter achterbouwlijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens of op min 3 m	Tegen perceelsgrens of op min 3 m

Het plaatsen van een bijgebouw op de perceelsgrens houdt automatisch in dat de aangelegde eigenaar enkel een gekoppeld bijgebouw op de perceelsgrens kan voorzien. Hiervoor dient een schriftelijk akkoord met deze eigenaar te bestaan dat bij de vergunningaanvraag moet worden gevoegd.

Afwijking op de strook voor tuinen aangevande bestaande constructies en bestaande percelen

Aan constructies die noodzakelijk vergund zijn, zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegelaten. Een uitbreiding van hoofdzaaklijk vergunde constructies is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat de uitbreiding de toegelaten maximale oppervlakte voor bijgebouwen voor het volledige perceel, het gewenste dakprofiel en de maximale hoogte, alsook de maximale grondoppervlakte van de constructies, zoals bedoeld in onderhavige RUP, niet overschrijdt. Bij overmacht of herbouw moeten de voorschriften van het onderhavige RUP gevolgd worden.

M.B.T. de maximale grondoppervlakte bij bestaande percelen zijn volgende afwijkingen mogelijk.

Hoofdgebouw	Voorhuis, inclusief tweede voorruimte ²	Zijhuis	Achtertuint
Aanleggestaten ¹	max. 50% van de voortuin en ≤ 75 m ²	100%	Max. 30% van de achtertuin en ≤ 200 m ²

[Large handwritten signature and date: 21/3/2013]

Getekend "ne varietur" door de partijen, en ons notaris Nathalie Verelst als bijlage aan de akte van haar ambt van

Forfaitaire retributie overschrijving	€ 240,00
Totaal	€ 240,00

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
MECHELEN
Vierentwintig maart tweeduizend drieëntwintig
Ref. : 56-T-24/03/2023-04469

Bedrag
tweehonderdveertig euro

Adviseur
Christine Bolckmans


**CHRISTINE
BOLCKMANS**

