

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Centrum Tongerlo"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 15 april 2008

De stadssecretaris,

De burgemeester,

Stefan Goclon

Jaak Gabriëls

Het College van burgemeester en schepenen van de stad Bree bevestigt dat onderhavig
plan ter inzage van het publiek op het stadhuis van Bree werd neergelegd
van 12 mei tot en met 10 juli 2008

De stadssecretaris,

De burgemeester,

Stefan Goclon

Jaak Gabriëls

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 september 2008

De stadssecretaris,

De burgemeester,

Stefan Goclon

Jaak Gabriëls

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Algemeen

Bij de inplanting van de gebouwen dient het natuurlijk niveau van het terrein gerespecteerd te worden. Terreinophogingen zijn enkel mogelijk indien de betrokken aanpalende eigenaar hiervoor schriftelijk akkoord verleent.

De vloerplas of het niveau van de afgewerkte vloer mag niet onder het straatpeil liggen, behoudens afwijkingen die door het gemeentebestuur toegestaan worden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten.

Artikel 2 Overgangsmaatregelen

BESTAANDE FUNCTIES AFWIJKEND VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

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

Verbouwingswerken afwijkend van de planvoorschriften

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

Artikel 3 Wijze van meten

- Bebouwingspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.
- Begroeningspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
- Bouwhoogte:** de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
- Bruto-vloeroppervlakte of bvo:** de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
- Diepte van de gebouwen:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
- Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 4 Gehanteerde begrippen

Bedrijven:	Zijn een 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 specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het 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.
Bestemming:	De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	Bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwlaag:	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Bouwlijn:	Locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Bvo:	zie Bruto-vloeroppervlakte
Contextualiteit:	In het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.
Commerciële bedrijven:	Commerciële bedrijven zijn bedrijven waarbij de commerciële verkoopsoppervlakte 40% of meer van de bvo inneemt.
Diensten:	Naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen,

Gemeenschapsvoorzieningen:

reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Hoofdbestemming: Hoofdgebouw:

zie bestemming
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.

Kantoren:

Kantoren zijn ruimten waar hoofdzakelijk de administratieve activiteiten alsook beleidsactiviteiten in functie van de hoofdactiviteit (productie) plaatsvinden. Het betreft ondermeer ruimten voor onthaal, boekhouding, directievoering, dispatching, studiediensten en andere ...

Nokhoogte:

de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Omgevingsrapport:

Het omgevingsrapport onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest en/of vergunning. Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper. Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport klaarheid geven in:

- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het

	project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben vooral betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving; ▪ de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; ▪ aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik; ▪ de mobiliteitseffecten en parkeerbalans; ▪ de beleavingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...).	Verharding:	Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Onderhoudswerken:	Onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.	Watergebonden Bedrijventerrein:	Is een bedrijventerrein dat gereserveerd wordt voor bedrijven met een watergebonden karakter. Het watergebonden karakter van een bedrijf bestaat uit : - het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten. of - Bedrijven die de waterweg gebruiken als essentieel onderdeel van het productieproces
Pand en perceel:	De verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op het plan aangeduide percelen.	Vernieuwbouw:	Vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Perceel:	Een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.	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.
Perceelsgrens:	Een grens van het (bouw)perceel. De op het plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2002 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.	Woningen:	Woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen.
Het plan:	Het bestemmingsplan van het plangebied.	Zone:	Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
Rooilijn:	Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.	Zoneringsoppervlakte:	Grafisch gemeten oppervlakte van één zone.
Verbouwingen:	Wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.		

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context		
Bepalingen met betrekking tot bestemming Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat hier om lokale handel, horeca, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en vrije beroepen. □ lokale handel: heeft betrekking op handelszaken waarvan het economisch draagvlak lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de directe omgeving en in rechtstreekse relatie staat met de dagdagelijkse behoefte van de omgeving. Met lokale handel wordt vooral gedacht aan: superette, bakker, slager, enz... □ Horeca: hotel, restaurant en café. □ Gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuisfuncties, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking,... □ Dienstverlening: onder dienstverlening valt bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons, ... □ Vrije beroepen: algemeen als 'vrij beroep' worden gezien: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, ... Aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt.	- Ontwikkelen als een verdicht woongebied - Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toelaten	Artikel 5 Zone voor gesloten bebouwing  Het gebied is bestemd voor wonen, onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen, en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Betreffende de verwante activiteiten en voorzieningen zijn vrije beroepen, handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, wanneer zij beperkt zijn tot de eerste bouwlaag en nevensgeschikt zijn aan de woonfunctie.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing		
De omgeving omheen de kerk en het dorpsplein is historisch opgebouwd met gesloten bebouwing waarbij de voorgevel tegen het openbaar domein wordt opgericht.	- ingrepen verenigbaar met de omgeving	<u>Bouwlijn en inplanting</u> Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de voorste bestemmingsgrens, die als verplichte voorbouwlijn geldt. Voor de kopgebouwen bedraagt de afstand tot de overige eigendomsgrenzen 3 m. Bij de inplanting van de gebouwen dient het natuurlijk niveau van het terrein gerespecteerd te worden.
Naar bouwvolume toe worden de traditionele afmetingen gehanteerd om de integratie in de omgeving na te streven.	- gesloten bebouwing - voorgevel op bestemmingsgrens	<u>Bouwdiepte</u> Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw: - 15 m voor het gelijkvloers gemeten vanaf de voorbouwlijn - 12 m voor de verdiepingen Vanaf de achterste perceelgrens is minimaal 5 m vrije zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken.
Er worden maximale hoogtes voor kroonlijsten aangegeven, gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. De nokhoogte kan variëren afhankelijk van de bouwdiepte maar wordt bepaald door de gegeven dakhelling.	- historisch bouwtypologie als referentie	<u>Bouwhoogte en gabariet</u> <u>Hoofdgebouwen</u> Het maximale aantal bouwlagen wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan: - bij 2 bouwlagen geldt een kroonlijsthoogte van minimaal 5,5 m en maximaal 7 m; - bij 1 bouwlaag geldt een kroonlijsthoogte van minimaal 2,5 m en maximaal 4,5 m.
Om te vermijden dat het straatbeeld naar volumewerking monotone uitstraalt worden uitsprongen in het voorgevelvlak toegelaten.	- uitsprongen in gevelvlak toelaten	<u>Aanbouwen</u> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. <u>Uitsprongen uit het voorgevelvlak</u> - Uitsluitend toegelaten op de verdiepingen. - Maximale uitsprong: 0,9 meter. - De maximale breedte van de uitsprong bedraagt 1/2 van het gevelvlak.

pag. 55/97

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Indien de tuinzone of de buitenruimte beperkt is het wenselijk naar leefkwaliteit dat er terrassen en balkons voorzien kunnen worden met een bruikbare oppervlakte.	- ruime terrassen en balkons toelaten	<u>Terrassen</u> Terrassen en balkons zijn toegelaten. Deze moeten een minimale oppervlakte hebben van 10 m ² , met een minimale breedte van 2 meter en moet aansluiten op de leefruimte. <u>Onbebouwde delen</u> Voor de onbebouwde ruimte zijn de voorschriften van de 'zone voor koeren en hovingen' van toepassing.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat hier om lokale handel, horeca, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en vrije beroepen. □ lokale handel: heeft betrekking op handelszaken waarvan het economisch draagvlak lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de directe omgeving en in rechtstreekse relatie staat met de dagdagelijkse behoefte van de omgeving. Met lokale handel wordt vooral gedacht aan: superette, bakker, slager, enz... □ Horeca: hotel, restaurant en café. □ Gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuisfuncties, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking,... □ Dienstverlening: onder dienstverlening valt bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons. □ Vrije beroepen: algemeen als 'vrij beroep' worden gezien: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, ... Aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt.	- Ontwikkelen als een verdicht woongebied - Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toelaten	Artikel 6 Zone voor gegroepeerde bebouwing  Het gebied is bestemd voor wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De ééngezinswoningen worden opgericht in een aaneengesloten bebouwing met maximaal 5 grondgebonden woningen per groep of in groepen zoals aangeduid op plan. Betreffende de verwante activiteiten en voorzieningen zijn vrije beroepen, handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, nevensgeschikt aan de woonfunctie.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Naar bouwvolume toe worden de traditionele afmetingen gehanteerd om de integratie in de omgeving na te streven. Om te vermijden dat het straatbeeld naar volumewerking monotonië uitstraalt worden uitsprongen in het voorgevelvlak toegelaten.	- gekoppelde bebouwing - voorgevel op bestemmingsgrens - historische bouwtypologie als referentie - uitsprongen in gevelvlak toelaten	<u>Bouwlijn en inplanting</u> Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de voorste bestemmingsgrens, die als verplichte bouwlijn geldt. Voor de kopgebouwen bedraagt de afstand tot de overige eigendomsgrenzen min. 3 m. <u>Bouwdiepte</u> Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw: - 15 m voor het gelijkvloers gemeten vanaf de voorbouwlijn - 12 m voor de verdiepingen Vanaf de achterste perceelgrens is minimaal 5 m vrije zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken. <u>Bouwhoogte en gabariet</u> <u>Hoofdgebouwen</u> Het maximale aantal bouwlagen wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan: - bij 2 bouwlagen geldt een kroonlijsthoogte van minimaal 5,5 m en maximaal 7 m; - bij 1 bouwlaag geldt een kroonlijsthoogte van minimaal 2,5 m en maximaal 4,5 m. <u>Aanbouwen</u> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m. <u>Uitsprongen uit het voorgevelvlak</u> - Uitsluitend toegelaten op de verdiepingen. - Maximale uitsprong: 0,9 meter. - De maximale breedte van de uitsprong bedraagt 1/2 van het gevelvlak.

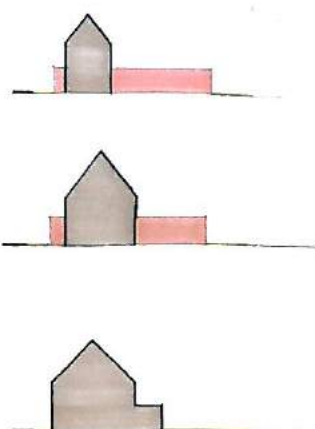
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context		
Naast het bouwvolume zijn de typische zadeldaken met een dakhelling tussen de 40° en 45° kenmerkend voor de omgeving. Andere dakvormen als zadeldaken zijn hier niet gewenst, uitgezonderd mansardedaken en de aanbouwen waarbij de dakvorm vrij blijft.	- de typische zadeldaken en mansardedaken verplichten	<u>Dakvorm</u> <u>Hoofdgebouwen</u> Zadeldaken met een helling tussen 40° en 45° en mansardedaken waarvan het steil gedeelte 60° en het plat gedeelte 25° is, zijn met een marge van 2° in meer of min, toegelaten. Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 10% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. In de ruimte onder het dak mag 1 woonlaag worden ingericht. Deze woonlaag wordt niet meegerekend in het aantal bouwlagen voor het bepalen van de kroonlijsthoogte. <u>Aanbouwen</u> De dakvorm is vrij. Zadeldaken hebben een helling tussen 40° en 45°. De nok heeft dezelfde oriëntatie als deze van het hoofdgebouw. <u>Materialen</u> Alle geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten als voorgevel behandeld worden voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. <u>Gevels (exclusief schrijnwerk)</u> Handgevormde baksteen in een natuurlijke bruintint vanuit het basisproduct, hardsteen, breuksteen, staal en hout -al dan niet behandeld of verwerkt- zijn toegelaten. Cementberapingen, betonblokken of -panelen, geglazuurde gevelstenen of crepi zijn niet toegelaten, evenals imitatiematerialen en industriële gevelbekleding. <u>Daken</u> Voor de zadeldaken worden enkel rode, matte verniste of zwarte gebakken pannen, natuurleien of kunstmatige leien van donkergrijze of zwarte kleur gebruikt. Imitatiedakbekleding zijn niet toegelaten.
Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.	- verderzetting van de bestaande baksteenarchitectuur	

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<u>Terrassen</u> Terrassen en balkons zijn toegelaten. Deze moeten een minimale oppervlakte hebben van 10 m², met een minimale breedte van 2 meter en moet aansluiten op de leefruimte. <u>Onbebouwde ruimte</u> Voor de onbebouwde ruimte zijn de voorschriften van de 'zone voor tuinen' van toepassing.

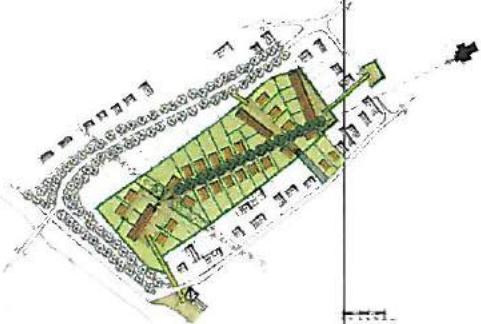
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze gebouwen zijn voor Tongerlo en omgeving historisch waardevol in vormgeving als gebruik. De gemeente wil deze gebouwen bijkomend beschermen ter bevordering van het gemeentelijk bebouwd patrimonium en wil bijkomende bepalingen voorzien om de instandhouding en de noodzakelijke investeringen daarvoor mogelijk te maken.	- behoud van het gebouw - beperkte verbouwingen toelaten	Artikel 7 Waardevolle panden (overlay)  De bestemming van deze zone is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid van de aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving. Voor de op plan aangeduide waardevolle panden zijn slechts 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 ten opzichte van de voorschriften van de bestemmingszone waarin ze zich bevinden.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Dit erfgoed moet in zijn historische architecturale vormgeving behouden blijven. Er kan gebouwd en verbouwd worden mits behoud van de waardevolle kenmerken en de bestaande morfologie. Verbouwingen dienen rekening te houden met de identiteit van het pand zelf en met de relatie van het pand en zijn omgeving; ze dienen een positieve bijdrage te zijn; Nieuwbouw in dit gebied dient rekening te houden met de specifieke historische, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde van het gebied en van het perceel; hierbij wordt gestreefd naar een gebiedseigen, sobere en hedendaagse architectuur die zich naar geest, volume en materialen op een eerlijke wijze integreert.	- Behoud van waardevolle kenmerken - Respect voor het bestaande - Indienen van een motivatierapport	In het gebied kunnen onderstaande werken en handelingen enkel vergund worden indien ze het waardevol karakter van de site versterken: - o het herbouwen, het in stand houden, onderhouden en het verbouwen van de bestaande gebouwen en constructies, waarbij de volumewijziging ten aanzien van het bestaand volume niet meer bedraagt dan 20%. - o Nieuwbouw, waarbij deze qua bouwvolume en voorkomen ondergeschikt is aan het bestaand waardevol pand. Iedere wijziging aan of in de waardevolle panden moet gericht zijn op het behoud of valorisatie van het volume, de cultuur historische waarde en de typologie van het pand, mits grondige motivatie aan de hand van een informatief en indicatief motivatierapport ter verduidelijking van de bouwvergunning.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Concreet moet de motivatie, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig vergunning klaarheid geven in o.a.: • de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, bouwkundige geschiedenis en inventaris (o.a. elementen die bijdragen tot de cultuurhistorische waarde), opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties; • het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; • een onderzoek inzake behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en inzake de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw; een onderzoek naar het effect van dergelijke ingrepen op de directe omgeving van de gebouwen en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van dergelijke ingrepen; • het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.; ▪ de mate waarin de eenheid van het complex en zijn omgeving bewaard blijft; ▪ een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op : ▪ de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving ▪ (verkeersaanrekkling, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...); ▪ de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik. Het motivatierapport wordt ter advies van inhoud en volledigheid voorgelegd aan een werkgroep van de Gecoro zoals de bouwcommissie. Deze commissie kan de indiener van de aanvrager uitnodigen voor het geven van een toelichting bij de aanvraag. Het advies van deze commissie wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning zal voor een advies overgemaakt worden aan de diensten van de Vlaamse gemeenschap bevoegd voor het Onroerend Erfgoed.

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Informatief		Verordend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 Om te vermijden dat het straatbeeld naar volumewerking monotone uitstraalt worden uitsprongen in het voorgevelvlak toegelaten. Naast het bouwvolume zijn de typische zadeldaken met een dakhelling tussen de 40° en 52° kenmerkend voor de omgeving.	- uitsprongen in gevelvlak toelaten	Bij gekoppelde woningen wordt de scheidingsmuur op de perceelsgrens ingeplant. Bij aanbouw tegen een reeds bestaande driegevelwoning met wachtgevel moet hier op harmonische wijze op aangesloten worden. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen van de gemeenschappelijk muur worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie van de voorgevel van de eerst bouwende. <u>Bouwhoogte en gabariet</u> Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten, met een kroonlijsthoogte van minimaal 2.50 m en maximaal 7.00 m. <u>Uitsprongen uit het voorgevelvlak</u> - Maximale uitsprong: 1 meter. - De minimale afstand van de uitsprong tot het verlengde van de scheidingsmuren bedraagt 1 meter. - Indien de voorgevelbouwlijn met de rooilijn samenvalt, zijn deze uitsprongen enkel toegelaten op de verdiepingen. <u>Dakvorm en nokhoogte</u> Enkel zadeldaken met een helling tussen 40° en 45°, schilddaken met een dakhelling tussen 30° en 45°, piramidedaken met een dakhelling tussen 30° en 35° en mansardedaken, waarvan het steil gedeelte 60° is en het plat gedeelte 25° zijn toegelaten. Een marge van 2° in min of meer is toegestaan. Afgeknotte daken zijn niet toegelaten. De meerdiepte van de eerste bouwlaag dient vanaf 17 meter van de voorgevelbouwlijn verplicht uitgevoerd te worden met plat dak met een maximale dakrandhoogte van 3.5 meter. Lichtkoepels en of straten tot 1 meter hoogte zijn indien ze kleinschalig zijn, vergoedbaar. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 10% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

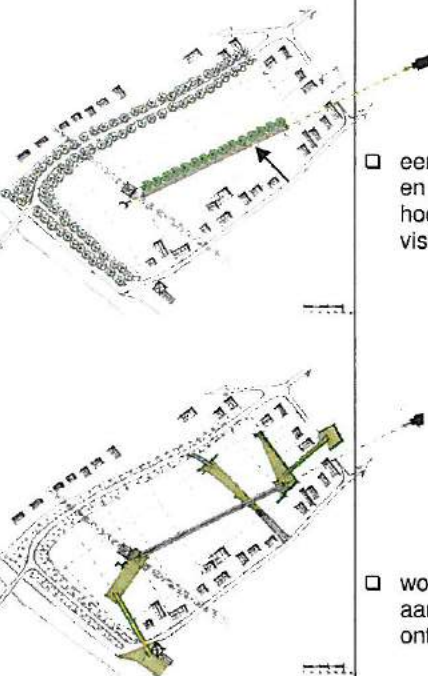
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	- verderzetting van de bestaande baksteenarchitectuur	In de ruimte onder het dak mag 1 woonlaag worden ingericht. Deze woonlaag wordt niet meegerekend in het aantal bouwlagen voor het bepalen van de kroonlijsthoogte. <u>Materialen</u> Alle geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten als voorgevel behandeld worden voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. <u>Gevels (exclusief schrijnwerk)</u> Natuurlijke baksteen, natuursteen en natuurlijke breuksteen, hout en beton behandeld of verwerkt zijn toegelaten. <u>Daken</u> Voor de hellende daken worden rode, matte verniste of zwarte gebakken pannen, natuurleien of kunstmatige leien van donkergrijze of zwarte kleur in recht verband gebruikt. <u>Onbebouwde ruimte</u> Voor de onbebouwde ruimte tussen de voorste bestemmingsgrens en de voorgevelbouwlijn gelden de voorschriften van de 'zone voor voortuinen' en voor de overige onbebouwde ruimte zijn de voorschriften van de 'zone voor tuinen'. In de zijtuin, dit is de zone tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn, is een volledig open carport toegelaten, mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag wordt gevoegd.
Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving.		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming De zone voor woonproject is bestemd voor de ontwikkeling van het binnengebied tussen de Keyartstraat en de Bosstraat. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat dan om vrije beroepen en lokale diensten. ☐ Vrije beroepen: algemeen als 'vrij beroep' worden gezien: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, ... Aan het wonen verwante activiteiten zijn nevens geschikt en zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Omwille van deze strategische ligging moet elke ontwikkeling of bouwinitiatief, met meer dan 2 wooneenheden, kaderen binnen een globale visie en fasering voor de gehele zone. Deze globale visie hetzij gebaseerd op het voorliggend inrichtingsvoorstel of een ander voorstel op basis van de ruimtelijke krachtlijnen, is uitgewerkt in een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie dient aan 	- Ontwikkelen als een woongebied - Vrije beroepen en lokale diensten toelaten - woondichtheid van 10 tot 12 woningen/ha	Artikel 9 Zone voor strategisch woonproject  Het gebied is bestemd voor wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen, al dan niet gekoppeld. De gesloten bebouwing wordt enkel voorzien aan de pleintjes of woonerven. Hierbij dient de woondichtheid tussen de 10 à 12 woningen/ha gerealiseerd te worden, waarbij ondergeschikt aan de woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping vrije beroepen en lokale diensten toegelaten zijn tot maximum 100m².

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context adviserende instanties voorgelegd en beoordeeld te worden.		
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De bebouwing die de ruimte van het binnengebied gaat vormgeven is van een gelijkaardige typologie als binnen de woonkern Tongerlo, landelijk en voorzien van zadeldaken. Er komt een divers aanbod van alleenstaande grondgebonden woningen en gesloten bebouwing, aanleunend aan de hoevestijl. De gesloten bebouwingsvormen worden gesitueerd aan de interne buurtpleintjes waardoor de pleintjes één dichte wand krijgen die de publieke ruimte afbakent en vorm geeft. Gelet op de niet ontwikkelbare zones onder de bestaande hoogspanningsleidingstrook en het landelijk karakter (hoofdzakelijk open bebouwing in een groene ruimte) van de buurt, uit de omgeving van het centrum, wordt de woningdichtheid beperkt tot 10 à 12 woningen/ha. Ook aangaande privé-eigendom wordt er gestreefd naar een optimale woonkwaliteit en omgeving. Het is de bedoeling om de private tuinzone maximaal naar het zuiden en het westen te richten zodat de bewoners maximaal kunnen genieten van de tuin tijdens de middagzon tot avondzon. Tevens een dergelijke inplanting zorgt ervoor dat er maximaal op zonne-energie ingespeeld wordt: beglazing van de tuingevels, zonnepanelen en/of Er is naast de oriëntatie van de tuinen ook een diversiteit in tuingrootte. De tuinen worden omzoomd door hagen.	☐ landelijke bouwstijl ☐ open bebouwing, met gesloten bebouwing aan woonerven tuinen maximaal zongeoriënteerd	De b/t per perceel van hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 0,4 en dit rekening houdend met volgende beperkende voorwaarden: - o Bij open bebouwing bedraagt de afstand tussen de voorgevel en de rooilijn min. 5 meter. Bij gesloten bebouwing wordt de voorgevel op de rooilijn opgericht. - o De afstand tussen vrijliggende zijgevels en de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. - o De maximale bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 200 m²; - o vanaf de tweede bouwlaag is de maximale bouwdiepte gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12 meter exclusief terrassen. De meerdiepte van de eerste bouwlaag dient vanaf 17 meter van de bouwlijn verplicht uitgevoerd te worden met plat dak met een maximale dakrandhoogte van 3,5 meter lichtkoepels en of straten tot 1 meter hoogte zijn indien ze kleinschalig zijn, vergunbaar. - o Ten aanzien van de achterste perceelsgrens (bestaande of toekomstige) dient een niet bebouwbare ruimte van minimaal 5 meter gevrijwaard te worden. Deze zone kan enkel ingericht worden in functie van open ruimte in relatie tot de hoofdfunctie.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	☐ haagafsluitingen verplichten ☐ Opmaak inrichtingsstudie	☐ De onbebouwde zones worden ingericht als voortuinzone en tuinzone, welke maximaal zongeoriënteerd zijn. ☐ In de zijtuin, dit is de zone tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn, is een volledig open carport toegelaten, mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag wordt gevoegd. ☐ In de tuinzone is het toegelaten bouwconstructies van een totale max. bouwoppervlakte van 60 m² op te richten, rekening houdend met de max b/t van hoofd- en bijgebouwen van 0.4. Deze oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 % van de tuinzone. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt min. 2 m. tenzij schriftelijk overeengekomen met de betrokken buur. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3m en de dakvorm is vrij. De gebruikte materialen zijn dezelfde als het hoofdgebouw. ☐ De perceelsafsluitingen dienen gerealiseerd te worden met hagen, met een maximale hoogte van 2 m. Samen met de verkavelingsvergunning dient informatief een inrichtingsstudie gevoegd te worden waarbij een visie voor het binnengebied geponeerd wordt en een duidelijke fasering van een realisatie wordt aangegeven. De inrichtingsstudie is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied, de harde voorschriften van het RUP en/of tot de mogelijke ontwikkeling van het gebied.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming De structurele drager die het binnengebied doorsnijdt vormt een belangrijke zichtas naar de kerk		Artikel 10 Indicatieve aanduiding van de ontwikkeling van een structurele drager De structurele drager is een indicatieve aanduiding voor de ontwikkeling van het strategisch woonproject.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context <u>Ruimtelijke krachtlijnen</u> Om het binnengebied te ontwikkelen op maat van Tongerlo is de relatie en betrokkenheid met het centrum belangrijk alsook de groene omgeving. Om dit te realiseren wordt de interne ontsluitingsas in het verlengde van de zicht-as met de kerk gelegd. De nieuwe woonbuurt wordt op deze manier mee opgenomen in de landelijke historische dorpsstructuur. Ten noorden van de nieuwe woonstraat wordt een laanbeplanting voorzien om het openbaar domein van groen te voorzien en de bestaande hoogspanningsmast visueel af te schermen. Aanvullend aan de visuele betrokkenheid worden er ook fysieke relaties gelegd met het centrum en de kanaalzone. Door in de nieuwe woonbuurt lokale pleintjes te voorzien wordt de aantrekkelijkheid en leefbaarheid aanzienlijk verhoogd. Deze nieuwe pleintjes worden door de centrale groene woonstraat met elkaar verbonden en vervolgens via trage verbindingspaden met de pleintjes in de kern en de recreatieve pool aan de kanaalzone. Dit netwerk van trage wegen bevordert de leefbaarheid, de sociale veiligheid, de doorloopbaarheid en het uitnodigend karakter van de nieuwe woonbuurt.  	☐ vastleggen van ruimtelijke krachtlijnen ☐ interne ontsluitingsweg op zicht-as van de kerk ☐ een groene verbinding en hoogspanningspyloon visueel bufferen ☐ woonerven verankeren aan de interne ontsluitingsweg ☐ een netwerk van trage wegen	Er wordt rekening gehouden met volgende ruimtelijke krachtlijnen: ☐ Deze zone wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die verplicht dient aan te takken aan de Keyartstraat en kan verder aansluiten met de Bosstraat. Deze toegangen zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan. ☐ De interne centrale ontsluitingsweg dient ingericht te worden als een woonstraat waarbij de as van de weg gericht is naar de kerk van Tongerlo. ☐ Vanuit de centrale woonstraat wordt de bestaande hoogspanningspyloon visueel gebufferd door laanbeplanting te voorzien in het straatbeeld. ☐ Binnen deze zone worden minimaal 3 pleintjes of woonerven voorzien waar vanuit de trage verbindingspaden worden gelegd met: - o Het pleintje in de Soezenstraat; - o Keyartstraat; - o Bosstraat; - o Zone voor horeca en de kanaalzone.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Om het landelijk karakter van de woonstraten te benadrukken en te verzekeren wordt een minimum zone vastgelegd om in te richten als voortuin.	- vastleggen van een zone voor voortuinen	Artikel 11 Zone voor voortuinen  Deze zone is bestemd voor het aanleggen van voortuinen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting Naast de inrit en toegangspaden en eventueel andere verhardingen moet, omwille van het wenselijk representatief tuinkarakter, het overgrote deel als groen ingekleed worden. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. De overige verharding beperken door de breedte van de op- en afritten te beperken. Om het landelijk straatbeeld te versterken bestaan de afsluitingen in de voortuin uit hagen, transparante groene draadconstructies of lage muurconstructies.	- verplicht inheems groen opleggen - breedte op- en afrit beperken - lage hagen en lage muurconstructies als afsluiting	Minstens 50% van het oppervlak van deze zones, berekend per perceel, dient te worden beplant met minimaal 80 % inheemse beplanting. Op- en afritten Opritten naar garages zijn toegelaten met een helling van maximaal 4% over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn en vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad. Daarenboven mag de totale breedte van de oprit niet meer bedragen dan 1/3 van de perceelsbreedte, met een maximum van 5 m. Ondergrondse garages zijn toegelaten. In bestaande bouwblokken met opritten waarvan de helling steiler is, kunnen afwijkingen toegestaan worden die eenzelfde afwerking en inrichting mogelijk maken als in de naastliggende percelen. Afsluitingen <u>Materialen</u> Enkel hagen, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk of transparante groene draadafsluitingen. <u>Hoogte</u> Maximale hoogte van 2 meter voor afsluitingen haaks op de weg. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming De onbebouwde perceelsdelen achter de bouwzones worden ingericht als private tuinzone.	- bestemmen als private tuinzone	Artikel 12 Zone voor tuinen  De zone voor tuinen is bestemd voor de aanleg van privé-tuinen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Bij de inrichting van de tuinzone moet het aandeel groen ten opzichte van tuinzone minimaal 80 % zijn om het typische groene karakter van de woonomgeving te waarborgen. Ook de beplantingskeuze moet de landschappelijke integratie bevorderen. In de overige onbegroende zones van de tuinzone zijn er ook bijgebouwen toegelaten voor eventueel berging van voertuigen en onderhoudsmateriaal of voor uitvoering van hobbylandbouw zoals schuilhokken en kleine serres. Deze constructies worden beperkt in oppervlakte en worden opgetrokken in duurzame materialen die in harmonie zijn met de materialen van het hoofdgebouw.	- groenterreinindex vastleggen - inheemse beplanting - bijgebouwen toegelaten beperkt in oppervlakte en verenigbaar met de tuininrichting	De groenterreinindex van de tuinen is minimaal 0,8. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd bijgebouwen zoals hierna aangegeven. Bijgebouwen Het optrekken van kleine schuilplaatsen, (auto)bergplaatsen en serres is toegelaten voor zover ze aan de hiernavolgende bepalingen voldoen. - <u>Inplanting van gebouwen</u> De afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimaal 2 m. - <i>Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag</i> van de aanpalende (mede-) eigenaar(s) mogen de in de tuinen toegelaten gebouwen op de eigendomsgrens gebouwd worden. In dit geval worden zij verplichtend opgericht: - op eenzelfde bouwlijn; - met zelfde dakvorm. - <u>Oppervlakte van de gebouwen</u> De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 60 m² maar is alleszins beperkt tot maximaal 20% van het perceelsoppervlak in de zone voor tuinen. - <u>Hoogte van de gebouwen</u> De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 m, de maximale nokhoogte bedraagt 6,00m.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
In deze zone zijn hogere afsluitingen dan in de voortuinzone toegelaten om de privacy in de private tuinzone te waarborgen	- afsluitingen om privacy te waarborgen	- <u>Dak</u> De dakvorm is vrij met uitzondering van afgeknotte hellende daken. Afsluitingen <u>Materialen</u> Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. <u>Hoogte</u> Maximale hoogte 2,00 m. Natuurlijk peil Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 1,50 m afstand van de eigendomsgrenzen.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming In aansluiting met de zone voor gesloten bebouwing omheen de kern van Tongerlo zijn er bebouwingsvormen en functies die in het binnengebied omheen koeren en hovingen mogen ontwikkelen om de functies in de kern leefbaar te houden. Deze zones worden dan ook bestemd voor de aanleg van open koeren en hovingen	- aanleg van open koeren en hovingen	Artikel 13 Zone voor koeren en hovingen  Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van open koeren en hovingen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Voor dergelijke open koeren en hovingen zijn verhardingen eigen. Het aandeel groen is mindere mate aanwezig. Om de functie aan het openbaar domein te ondersteunen om tot een leefbaar en bruisend centrum te komen zijn functies zoals commerciële galerijen, garages, dienstgebouwen, werkplaatsen, enz... toegelaten	- beperkt aandeel groen verplichten - bepaalde functies toelaten	Voor elke zone voor koeren en hovingen bedraagt de groenterreinindex minstens 0,2 per perceel. Commerciële galerijen, horeca, verblijfstoerisme, garages, dienstgebouwen, bergplaatsen, stallingen, opslagplaatsen en werkplaatsen zijn toegelaten voor zover ze geen hinder vormen voor het wonen en voor zover ze beantwoorden aan de bepalingen aangaande bijgebouwen. Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten. Bijgebouwen Het oprichten van bijgebouwen zonder hoofdgebouw is niet toegelaten. - <u>Inplanting van gebouwen</u> De afstand van de bijgebouwen tot de eigendomsgrenzen moet minstens 2 m bedragen. - <u>Mits akkoord en gemeenschappelijke aanvraag</u> van de aanpalende (mede-) eigenaar(s) mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden. In dit geval worden zij verplichtend opgericht: - op eenzelfde bouwlijn; - met zelfde dakvorm. - <u>Oppervlakte van de gebouwen</u> De bijgebouwen mogen maximaal 75% van de perceelsoppervlakte in de zone
Deze bijgebouwen beslaan, gelet op verplicht aandeel groen,	- bebouwbaar	

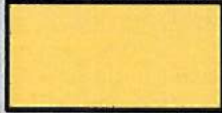
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
maximaal 75 % van de perceelsoppervlakte. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen die in harmonie zijn met de materialen van het hoofdgebouw. In deze zone zijn hogere afsluitingen gewenst om de privacy in de aanliggende zones te waarborgen	oppervlakte begrenzen	voor koeren en hovingen in beslag nemen. - <u>Hoogte van de gebouwen</u> De bijgebouwen bestaan uit 1 bouwlaag, met een kroonlijsthoogte van maximaal 4,5 m. - <u>Dak</u> Vrij Afsluitingen <u>Materialen</u> Enkel hagen, transparante groene draadconstructies, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. <u>Hoogte</u> Maximale hoogte 2,00 m.

Informatief		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	
Bepalingen met betrekking tot bestemming Dit gebied heeft betrekking op een cluster van landbouwbedrijven, gelegen in de zone voor open tot halfopen bebouwing en die eigenlijk door hun waardevolle voorkomen potenties hebben om andere of aanvullende functies toe te laten. Dit wil niet zeggen dat er nieuwe gebouwen worden opgericht. Van zodra de bedrijfsvoering stopt moet wel de onderliggende bestemming gerealiseerd worden. De bedrijfsgebouwen als woongebouwen die gelegen zijn in de bestemming zone voor open en halfopen bebouwing komen in aanmerking om te transformeren naar woonerven met één of meerder woongebouwen. Constructies die niet ingeschakeld worden voor de woonfunctie dienen afgebroken te worden. Omwille van deze specifieke bouwconfiguratie moet elke transformatie van de bedrijfsgebouwen kaderen binnen een globale visie voor de zone. Deze globale visie gebaseerd op een inrichtingsvoorstel op basis van ruimtelijke en functionele krachtlijnen, is uitgewerkt in een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie dient aan adviserende instanties voorgelegd en beoordeeld te worden.	- landbouwfunctie en gebouwen behouden - bij stopzetting van bedrijfsactiviteit onderliggende bestemming van toepassing met afbraak van bepaalde constructies - opmaak inrichtingsstudie bij transformatie van de bedrijfsgebouwen	Artikel 14 Zone voor boerenerven (overlay)  De zone voor boerenerven is bestemd voor woonst en uitbating van de in functie zijnde landbouwbedrijven. Nieuwe bijkomende bebouwing in functie van de landbouwbedrijvigheid is niet toegestaan. Voor de woonbebouwing gelden dezelfde voorschriften als voor de zone voor open en halfopen bebouwing. Het bestaande gabariet en de materialen van de vergunde of vergund geachte hoofdgebouwen blijven bepalend in geval van transformatie, restauratie of bestemmingswijziging. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit worden de onderliggende bestemmingen van toepassing. De bestaande schuren en woning gelegen in de onderliggende zone voor open en halfopen bebouwing komen, bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit, in aanmerking als woongebouw(en). De overige loodsen en opslagruimten, op het grafisch plan indicatief * aangeduid dienen bij realisatie van het project te worden afgebroken. Alle constructies gelegen in de onderliggende zone voor overstromings- en natuurgebied dienen, bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit, verwijderd te worden. Bij transformatie wordt aan de vergunningsaanvraag een inrichtingsstudie toegevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsstudie geeft een volledig inzicht in de potentiële invulling van de bestaande en de relatie met de overige gebouwen en omgeving. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het project binnen de bestaande bouwconstructies wordt ontwikkeld en zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling 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 aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

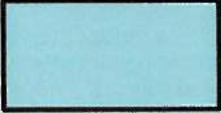
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. De vestiging van seveso-inrichtingen, transport- en distributiebedrijven, louter woningbouw en kantoorfuncties zijn uitgesloten. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, vervoer, distributie, opslag, voorraadbeheer...evenwel zonder dat deze die hinder veroorzaken voor hun omgeving. milieubelastende activiteiten: hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden Seveso-inrichting: inrichting zoals bedoeld in art.3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Bedrijfswoningen kunnen toegelaten worden wanneer deze beperkt wordt tot één per onderneming. Deze woningen verhogen de sociale veiligheid.	- Lokaal bedrijventerrein - Aard van activiteiten beperken - Hinderlijke bedrijven weren - Bedrijfswoningen toelaten	Artikel 15 Lokaal bedrijventerrein LB Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. Bestaande bedrijven die binnen het gebied behoorlijk vergund zijn op het moment van het plan, kunnen, ook wanneer de schaal van de bedrijvigheid de louter lokale activiteiten overschrijdt, behouden blijven. Seveso-inrichtingen, transport- en distributiebedrijven, louter residentiële woningbouw en kantoorfuncties, buitenopslag van voertuigen en schroot zijn niet toegestaan. Diensten, bedrijfsgelateerde toonzalen, gemeenschapsvoorzieningen zoals gemeentelijke containerparken en gemeentelijke werkplaatsen zijn wel toegelaten. De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten. Een bedrijfswoning per onderneming kan toegestaan worden wanneer deze een private buitenruimte heeft en de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 180m².
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Het bebouwingspercentage bij de vergunningsaanvraag moet daarom tenminste minimum 40% beslaan. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld.	- Een hoge bebouwingsdichtheid nastreven	Nieuwe ontwikkelingen moeten gekenmerkt worden door een intensief ruimtegebruik. Gebouwen en constructies worden zoveel mogelijk gebundeld en dit uitgaande van onderstaande bepalingen:

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		▪ Dakvorm is vrij ▪ De dakrandhoogte en/of kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter; ▪ Nokhoogte bedraagt maximaal ^{4,00} 11,00 meter; ▪ Afstand tot de buffer bedraagt minimaal 11,00 meter; ▪ Verplicht aansluitend aan de bestaande vergunde volumes ▪ De maximum b/t (bestaande + nieuwbouw) niet meer dan 0,5 0,5 bedraagt;
	- Gedeelten met representatief karakter beheren - Aanleg van een buffer rondom het lokaal bedrijventerrein	De private domeinen met representatief karakter moeten op een kwaliteitsvolle wijze beheerd worden. Er worden slechts vergunningen afgeleverd na de aanleg van de bufferzone rondom het lokale bedrijventerrein. De bufferzone naar de achterliggende zone voor natuurverbindingen en natuurontwikkeling heeft een breedte van 6 meter, de zijdelingse buffer ten opzichte van de zone voor horeca enerzijds en de zone voor open en halfopen bebouwing anderzijds heeft een breedte van 4 meter.

α
v.l. bedrijf perceel.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Ter hoogte van de kanaalzone en in aansluiting met de molensite (buiten de plangrenzen) wordt een zone afgebakend om horecafunctie toe te laten. Deze zone sluit bovendien ook aan een fietsroutenetwerk en de zone voor watergebonden recreatie met aanlegsteigers in de directe omgeving.	- zone bestemmen voor horecafuncties	Artikel 16 Zone voor horeca  Dit gebied is bestemd voor de uitbating van horecazaken. Ondergeschikt aan de horeca-activiteit zijn aanverwante activiteiten en functies zoals permanent wonen of tijdelijk verblijven, mogelijk.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Harde activiteiten kunnen zijn bebouwing, wonen, ... De inplanting en het voorkomen van de gebouwen wordt afgestemd op de bestaande bouwtypologieën binnen de Tongerlo.	- Afstand van meerwaarde - bouwvolume in inplanting vergelijkbaar met de overige woongebieden	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Voor harde activiteiten binnen de reservatiestrook dient een afstand van meerwaarde gedaan te worden. <u>Bouwlijn en inplanting</u> De bestemmingsgrens langs de Keyaertstraat van de zone voor recreatieve voorzieningen geldt als verplichte bouwlijn. De afstand tot de zone voor buffergroen bedraagt minstens 5 m. Bij de inplanting van de gebouwen dient het natuurlijk niveau van het terrein gerespecteerd te worden. <u>Bebouwingsoppervlakte</u> De maximale b/t bedraagt 80%. <u>Bouwhoogte en gabariet</u> Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten onder de kroonlijst, met een kroonlijsthoogte van maximaal 7.00 m. <u>Dakvorm en nokhoogte</u> Dakvorm is verplicht zadeldak. Zadeldaken of schioldaken hebben een helling tussen 40° en 45°. In de ruimte onder het dak mag 1 woonlaag worden ingericht. Deze woonlaag wordt niet meegerekend in het aantal bouwlagen voor het bepalen van de

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context		kroonlijsthoogte. <u>Uitsprongen uit het voorgevelvlak</u> - Uitsluitend toegelaten op de verdiepingen. - Maximale uitsprong: 0,9 meter. - De minimale afstand van de uitsprong tot het verlengde van de scheidingsmuren bedraagt 0,5 meter. - De maximale breedte van de uitsprong bedraagt 1/3 van het gevelvlak. <u>Materialen</u> Alle geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten als voorgevel behandeld worden voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. <u>Gevels</u> Natuurlijke baksteen, hardsteen, breuksteen, betonstenen (met een formaat overeenstemmend met baksteenformaat), hout en beton behandeld of verwerkt zijn toegelaten. Cementberapingen en geglaazuurde gevelstenen zijn niet toegelaten. <u>Onbebouwde ruimte</u> De onbebouwde oppervlakte kan aangewend worden voor groenaanleg, toegangen, koeren en/of parkeervoorzieningen. De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor de aan te leggen verhardingen ten behoeve van toegangen, koeren en parkeervoorzieningen dienen kleinschalige bestratingmaterialen zoals klinkers, betonstraatsien en steenslag gebruikt te worden, evenals natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Bij de aanleg van parkings dienen maatregelen genomen te worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen. <u>Afsluitingen</u> <u>Materialen</u> Enkel hagen, transparante groene draadconstructies, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. <u>Hoogte</u> Maximale hoogte 2,00 m.
Om te vermijden dat het straatbeeld naar volumewerking monotoniciteit uitstraalt worden uitsprongen in het voorgevelvlak toegelaten.		
Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze gebieden zijn bestemd voor openbare functies en inrichtingen voor het algemeen nut.	Bestemmen als openbaar nut	Artikel 17 Zone voor openbaar nut  - Dit gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Één woning of wooneenheid, gerelateerd aan de gemeenschapsvoorziening, is toegelaten.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechterlijk statuut van de initiatiefnemer of het dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Aangezien de voorschriften vrij flexibel worden opgevat en de invulling van openbaar nut steeds een belangrijke invloed heeft op zowel het ruimtelijk weefsel van Bree alsook op socio-economisch weefsel, wordt er een inrichtingsstudie opgemaakt. Deze inrichtingsstudie kan bij elke vergunningsaanvraag aan adviserende instanties voorgelegd en beoordeeld worden. Bij de inrichtingsstudie moet er aandacht besteed worden aan - de privacy en de woonkwaliteit van de omliggende woningen - de draagkracht van de omgeving aangaande bebouwing - de inpasbaarheid in het straatbeeld - begroening in kader van omgevingsintegratie	- Opmaak inrichtingsstudie	Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 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 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 aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ☐ Privacy en woonkwaliteit van de aanliggende woningen in kader van inplanting van de gebouwen; ☐ De bebouwingscoëfficiënt bedraagt maximaal 0,5. ☐ Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximaal 8 m. ☐ De groen/terreinindex bedraagt minimaal 0,3 voor de niet bebouwde

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context - het parkeren en de belasting ervan op de omgeving Kleinschalige materialen: bvb klinkers, betonstraatstenen, steenslag, ... Natuurlijke en halfharde materialen: blauwe hardsteen, kasseien, dolomiet, ... Als afsluitingen zijn wenselijk te gebruiken: hagen, muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenhekwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen.		oppervlakte met uitzondering voor percelen van de kerk en de technische cabine aan de Bosstraat. ❑ Alle niet bebouwde oppervlakte dient aangewend voor groenaanleg, toegangen, koeren en/of parkeervoorzieningen. ❑ De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. ❑ Parkeervoorzieningen zijn toegelaten en zijn beperkt en ondergeschikt aan het groen-, plein- en parkkarakter. Toegangen naar de parkeerruimten kunnen uitsluitend rechtstreeks vanaf de openbare weg. ❑ Voor de aan te leggen verhardingen ten behoeve van toegangen, koeren en parkeervoorzieningen dienen kleinschalige bestratingmaterialen en/of natuurlijke en halfverharde materialen gebruikt te worden. Bij de aanleg van parkings dienen maatregelen genomen te worden om bodem- en grondwatervervuiling te voorkomen. ❑ Maximumhoogte voor afsluitingen en poortconstructies : 3,00 m Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met anders afsluitingsmaterialen.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw Tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van ongeveer een vierde hectare vallen hier ook onder. Tuinaanlegbedrijven die alleen machines stallen niet. Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden bedrijven verstaan die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand. Bij verwerking is alleen mestverwerking	☐ bestemmen als landbouwzone	Artikel 18 Agrarisch gebied AG Het gebied is bestemd voor agrarische activiteiten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken. In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: -de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; -de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; -de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; -de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context toegelaten. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein. De volgende constructies zijn evenwel toegelaten en worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Bebossing in agrarisch gebied vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.		1. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; 2. het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; 3. de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 4. permanente stallingen voor grote weidedieren: afhankelijk van de (schoft)hoogte van het dier, 10 à 15m² stallingoppervlakte per weidedier met een maximum van 60m² per hectare, 5 à 15m² voederberging (stro + hooi) per dier (groter toegelaten indien onder het hellende dak) met één bouwlaag (plat dak, hellend- of zadeldak). 5. permanente stallingen voor kleine weidedieren met ca. 2m² stallingoppervlakte per dier, met een maximum van 40m² per hectare en een kleine voederberging (stro + hooi) per stal; zo mogelijk te voorzien onder het hellend dak.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context Bepalingen met betrekking tot bestemming Het gebied is gelegen in de landschappelijk waardevolle IJterbeekvallei en is volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig en grondwaterstromingsgevoelig. In dit opzicht wordt deze zone bijkomend bestemd als een gecontroleerd overstromingsgebied. Waterbeheersing is een nevensgeschikte functie in dit gebied.	- Natuurgebied - Gelijktijdig als een gecontroleerd overstromingsgebied	Artikel 19 Zone voor natuurverbindingen en natuurontwikkeling  Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en voor de controle van de IJterbeekvallei tegen ongewenste overstromingen. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik betekent niet dat bepaalde zones in het natuurgebied niet afgeschermd kunnen worden omwille van de natuurwaarde of private tuinen. Werken die de algemene bestemming niet in gedrang brengen, zijn werken van een eerder beperkte omvang die een invloed hebben die in de totaliteit van het te beschouwen gebied niet significant is. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling... Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen van barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...	- instandhouding van natuur & waterbergend vermogen - gerichte infrastructuur toelaten	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur, het natuurlijk milieu en van landschapswaarden, alsook werken die nodig zijn voor het realiseren van werken in het kader van natuurtechnische milieubouw en nodig voor het in stand houden van de waterloop, zijn vergunbaar. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht niet overschreden wordt, alsook de realisatie van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang komt, zijn in kader van de ondergeschikte functies zoals recreatief medegebruik en waterbeheersing, volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: ☐ Het behoud en herstel van waterbergend vermogen van de IJterbeek ☐ Het behoud en herstel van structuurkenmerken van de IJterbeek, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie ☐ Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden ☐ Het beveiligen van vergunde of vergund geachte gebouwen of infrastructuren tegen overstromingen ☐ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het onderhoud, educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd onderhoudsvoertuigen; ☐ Inrichting als privé-tuin waarin vijvers zijn toegelaten alsook houten bergingsconstructies met een max. van 30 m² per perceel

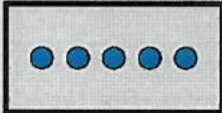
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context		
In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuur zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet van het integraal waterbeleid. Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn ondermeer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied en de private tuinzones, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden voor woonverblijf. Het gaat om constructies met beperkte omvang en zijn landschappelijk inpasbaar. Ter hoogte van de beekvallei dient ruimte vrijgehouden worden om de beek te kunnen onderhouden. In deze ruimte worden geen constructies of beplantingen opgericht die het onderhoud van de beek onmogelijk maakt.	- constructievrije zone langs de IJterbeek	☐ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en 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. Afsluitingen worden uitgevoerd in haagbeplanting in streekeigen soorten of draadafsluitingen, geïntegreerd in de groenstructuur. Afsluitingen die binnen de 5 m vanaf de rand van de taludinsteeek of van de overwelling van de waterloop worden aangebracht mogen in geen geval de doorgang langs de waterloop of naar de achterliggende percelen hinderen.
Bepalingen met betrekking tot het beheer		Het beheer van dit gebied dient te gebeuren volgens een behoorlijk natuurbeheer.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Binnen het bebouwingsweefsel van het landelijk dorp zijn twee ruimtelijke entiteiten die visueel gebufferd en landschappelijk geïntegreerd dienen te worden. Deze artikel betreft de buffer tussen het lokaal bedrijventerrein ten aanzien van de IJterbeekvallei en de Bosstraat.	- bestemmen als landschapsbuffer	Artikel 20 Buffer (overlay)  De in het grafisch plan aangegeven bufferzone is bestemd als buffer tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of als overgangszone die dient voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige landschapswaarden.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Deze bufferzone moet maximaal aangeplant worden met inheemse aanplant om te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, eventuele geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.	- maximaal streekeigen	De bufferzone wordt voor tenminste 80 % beplant zijn met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op bufferen en landschappelijke inpassing. De bestaande laanbeplanting langsheen de Bosstraat moet behouden blijven en eventueel versterkt worden. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.
Ten aanzien van de woonomgeving en het natuurlijk milieu is het van belang dat de buffer eerst wordt gerealiseerd vooraleer ander bebouwingswerken toegestaan kunnen worden.	- eerst buffer aanleggen	Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de zone op het perceel waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat deze op een ecologische verantwoorde en gelijkaardige wijze beheerd worden.	- Gelijkaardig beheer van buffer	De verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardig wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Binnen het bebouwingsweefsel van het landelijk dorp zijn twee ruimtelijke entiteiten die visueel gebufferd en landschappelijk geïntegreerd dienen te worden. Dit artikel betreft de landschapsbuffer in helling naar het brughoofd van de brug over de waterweg, ten aanzien van de woonomgeving.	- bestemmen als landschapsbuffer	Artikel 21 Zone voor landschappelijke inkleding De in het grafisch plan aangegeven bufferzone is bestemd als landschapsbuffer tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of als overgangszone die dient voor het behoud en/of herstel van het natuurlijk milieu en de aanwezige landschapswaarden.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Deze landschappelijke bufferzone moet maximaal aangeplant worden met inheemse aanplant om te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, eventuele geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Ten aanzien van de woonomgeving en het natuurlijk milieu is het van belang dat de landschapsbuffer eerst wordt gerealiseerd vooraleer ander bebouwingswerken toegestaan kunnen worden.	- maximaal streekeigen - eerst buffer aanleggen	De bufferzone wordt voor tenminste 80 % beplant zijn met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op bufferen en landschappelijke inpassing. De bestaande laanbeplanting langs de Bosstraat moet behouden blijven en eventueel versterkt worden. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines,... kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de zone op het perceel waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, aangelegd en beplant zijn.
Bepalingen met betrekking tot het beheer Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat deze op een ecologische verantwoorde en gelijkaardige wijze beheerd worden.	- Gelijkaardig beheer van buffer	De verschillende delen van de landschapsbuffer (perceelsdelen) worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

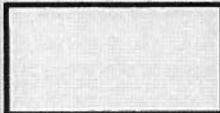
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Onder aanhorigheden van waterwegen wordt verstaan: Sluizen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en oeverloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter de dijktaf, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegborders, kaaimuren, meetsinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit. Alle maatregelen ter verbetering van de ecologische verbindingfunctie, verbetering van habitats voor flora en fauna zijn tevens toegestaan in deze zone	- bestemmen als zone voor waterinfrastructuur en aanhorigheden	Artikel 22 Zone voor waterinfrastructuur  Dit gebied is bestemd voor waterinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterinfrastructuur en aanhorigheden. Aanlegplaatsen/steigers zijn enkel toegelaten aan de oever en tegenover de zone voor horeca. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijk inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

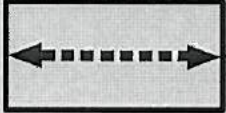
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
De zone omheen, zoals weergegeven op het gewestplan, wordt gereserveerd voor een eventuele uitbreiding van de waterinfrastructuur. Alle werken ter optimalisatie of verbetering van water- en of kaaigebonden bedrijvigheid zijn toegelaten. Tijdelijke laad- en losactiviteiten zijn toegelaten in deze zone.	reservatiestrook voor waterinfrastructuur	Artikel 23 Reservatiestrook (in overdruk)  De zone wordt bestemd als reservatiegebied teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken in functie van waterwegeninfrastructuur. Alle werkzaamheden in het kader van herstel, heraanleg, verbreding, optimalisering of beheer van de Zuid-Willemsvaart alsook werkzaamheden in functie van aanleg, herstel en beheer van leidingstraten zijn vergunbaar. Alle vergunbare werkzaamheden van de onderliggende tegenstrijdige bestemmingen, zijn vergunbaar mits afstand te nemen van elke meerwaarde die ontstaat ten gevolge van desbetreffende werkzaamheden.

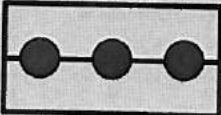
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming In functie van een duurzaam beleid is een éénduidig beheer van de waterlopen noodzakelijk. Hierbij wordt in kader van verweving met het omliggend landschap een natuurlijk beheer, vooropgesteld. Alle werken die uitgevoerd worden aan de waterloop, op uitzondering van de onderhoudswerken uitgevoerd door de beheerder, zijn onderworpen aan een machtiging van de deputatie.	- traject indicatief aangeven voor de bestaande waterloop	Artikel 24 Tracé voor waterloop (indicatief)  Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de waterloop aangeduid. Het tracé werd aangeduid op maximum 5.00 m van de as van de waterloop. Het inbuizen van de waterloop wordt beperkt tot een strikt minimum. De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn op het terrein. De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.
Bepalingen met betrekking tot beheer		De waterlopen worden beheerd door één beheerder. Een natuurlijk beheer wordt vooropgesteld.

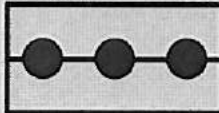
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Een bouwvrije zone heeft als doel een zone omheen de waterweg voor erfdienstbaarheid in te richten. Deze erfdienstbaarheid wordt opgelegd in kader van onderhoud en beheer van de waterloop. 	- Bouwvrije zone langsheen waterweg vastleggen	Artikel 25 Bouwvrije zone (overdruk)  In het gebied, aangeduid met deze overdruk, geldt een verbod om gebouwen en constructies op te richten. In deze bouwvrije zone van 5 meter vanaf de kruin van de waterloop zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem en overstromings- en natuurgebied. Gebouwen en gelijkaardige constructies, beplantingen en afsluitingen die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten. Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming De zone langsheen het kanaal tot aan site van molen (buiten het plangebied) wordt aangewend om watergebonden recreatie te bundelen aan de woonkern Tongerlo. Tegenover de zone voor horeca, in aansluiting met site van molen, is deze zone uitermate geschikt om aanlegsteigers te voorzien. Een landschappelijke inrichting met graslandkarakter, heggen en typische laan- of bomenrijen (uitsluitend soorten met lange levensduur) langs het kanaal dient te worden nagestreefd. Alle maatregelen ter verbetering van de ecologische verbindingfunctie, verbetering van habitats voor flora en fauna zijn tevens toegestaan in deze zone. Opdat de inwoners van Tongerlo als bezoekers kunnen genieten van de kanaalzone en haar activiteiten is het wenselijk langsheen het kanaal verblijfsplekken in te richten. De jaagpaden kunnen aanvullende ter onderhoud van het kanaal ingeschakeld voor fiets en wandelverkeer. De zone voor horeca en de site van de molen dient uiteraard ontsloten te worden door gemotoriseerd verkeer, echter is deze ondergeschikt aan de verblijfs- en recreatieve functie van de zone.		Artikel 26 Zone voor watergebonden recreatie Deze zone is bestemd voor watergebonden recreatie. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur voor watergebonden recreatie. Aanlegplaatsen/steigers zijn enkel toegelaten aan de oever en tegenover de zone voor horeca. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen - met het oog op de ruimtelijk inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten; - met het oog op het verhogen van het verblijfskarakter door middel van rust/zithoeken, picknickweiden, terrasruimten, speelzones, ontmoetingsruimten en dergelijke toegelaten. Terrasruimten en ontmoetingsruimten worden voorzien in aansluiting met de zone voor horeca en worden niet voorzien van afsluitingen. De jaagpaden langs het kanaal zijn opgenomen binnen deze zone. De jaagpaden blijven echter behouden als fiets- en wandelwegen en als dienst- en onderhoudstoegangen voor het kanaal. De op het grafisch plan weergegeven tracé ontsluitingsweg dient aangelegd te worden in functie van de ontsluiting van de zone voor horeca en de site van de Keyaertmolen, gelegen buiten het plangebied. De breedte van de aan te leggen weg bedraagt minimaal 5 m. Bij de realisatie kan de ligging langs weerszijden maximaal 5 m afwijken ten opzichte van de weergegeven tracé ontsluitingsweg. De verblijfsruimte van de bestemmingszoen primeert op de verkeersfunctie.
	- zone voor watergebonden recreatie afbakenen - ruimtelijke inpassing verblijfs- en hangplekken langsheen het kanaal - jaagpaden te gebruiken voor de zwakke weggebruiker - ontsluiting gemotoriseerd verkeer ondergeschikt	

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.	- bestemmen als zone voor weginfrastructuur	Artikel 27 Zone voor weginfrastructuur  Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegencategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden. 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.	- inrichten volgens wegencategorisering	☐ 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. ☐ Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. ☐ Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang. Ter hoogte van de waterweg en bijhorende kade-infrastructuur wordt in het verlengde van de Bosstraat een brugconstructie voorzien, indicatief weergegeven op het grafisch plan. De brugconstructie mag opgericht worden binnen een zone van 10 meter ten opzichte van de grafische aanduiding, aan weerskanten.

Richtinggevend Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Algemeen concept Er moet een bepaalde mate van doorloopbaarheid aanwezig zijn om de verschillende woonwijken met elkaar te verbinden en vervolgens aan te sluiten op de dorpskern. Door een dergelijk fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden, aanvullende op de weginfrastructuur, aan te bieden, wordt er gebruik gemaakt van bestaande buurt- en voetwegen en nieuwe verbindingen. Deze aanduiding duidt aan dat in de omgeving een nieuwe of op te waarderen trage weg (fiets- en of voetpad) aangelegd moet worden.	- Traject voor trage wegen	Artikel 28 Trajecten voor trage wegen  Deze pijl duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.
Bepalingen met betrekking tot inrichting De aanleg en inrichting wordt opgevat op een wijze dat het gebruik van de trage netwerken op lokaal als bovenlokaal niveau gestimuleerd wordt. 	- indicatieve weergave op plan	☐ De precieze ligging van deze infrastructuur kan gewijzigd worden. De as van de op plan aangeduide pijlen kan tot maximum 2,5 meter verplaatst worden. Dergelijke verplaatsing mag echter niet leiden tot samenvoegen van twee verbindingen. Alle op plan aangeduide verbindingen moeten per se ontwikkelen zone gerealiseerd worden. ☐ Deze verbinding moet gerealiseerd worden. Wanneer deze verbinding niet gerealiseerd wordt, kunnen stedenbouwkundige vergunningen voor gebouwen niet verleend worden. ☐ Deze wegen hebben een breedte van minimum 1,5 meter en moeten uitgevoerd worden op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur. ☐ Naar materiaal toe is het niet toegelaten asfalt of beton te gebruiken.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. 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 aangebracht zijn.	- Overdrukzone voor hoogspanningsleiding	Artikel 29 Hoogspanningsleiding (overdruk)  In het gebied , aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in gedrang wordt gebracht. Onder de hoogspanningsleiding wordt een bouwvrije zone voorzien met een breedte van 20meter.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. 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 aangebracht zijn.	- Overdrukzone voor hoogspanningsleiding	Artikel 29 Hoogspanningsleiding (overdruk)  In het gebied , aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in gedrang wordt gebracht. Onder de hoogspanningsleiding wordt een bouwvrije zone voorzien met een breedte van 20meter.