

Provincie Vlaams Brabant
Arrondissement Leuven
Gemeente Kortenberg

GEMEENTE KORTENBERG

RUP DORPSKERN MEERBEEK

BP KOG 2008/005

DEEL III: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



RUP dorpskern Meerbeek – KORTENBERG

Overzicht ontwerpers

Voor de Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN,
voorzitter, algemeen directeur,

.....
Hans EYSSEN

.....
Patrick WILLEMS



dit RUP is opgesteld door:

- Bram Adams, ruimtelijk planner,
- Wim Boon, ruimtelijk planner,
- Lydia Callebaut, ruimtelijk planner,
- Martijn Gillaerts, ruimtelijk planner,
- Tessy Gorris, ruimtelijk planner,
- Wim Vanhoof, ruimtelijk planner,

met de medewerking van:

- Tony Aerts,
- Maarten Degent,
- Stien Lesage,
- Geert Vangodtsnoven,

onder supervisie van:

- Laurence Poleunis, ruimtelijk planner,

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

LEESWIJZER

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit drie delen: een toelichtingsnota, een grafisch gedeelte (of plannen) en de (stedenbouwkundige) voorschriften. Deze documenten maken integraal deel uit van de besluitvorming.

Stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften hebben een bindende en verordenende kracht. Dat betekent dat iedereen (zowel overheden als burgers) gebonden is door de bepalingen ervan. In de stedenbouwkundige voorschriften kan men duidelijk zien wat wel of niet is toegelaten (naar bestemming, inrichting en beheer) in elk van de verschillende zones van het plan. Deze voorschriften formuleren een rechtsregel met een algemene reikwijdte. Ze kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de algemeen geldende voorschriften en de voorschriften eigen aan een aangeduide zone.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen worden bekeken met het grafisch splan. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdig- of onduidelijkheden hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang.

INHOUDSTAFEL

| | |
|---|----|
| LEESWIJZER..... | 4 |
| INHOUDSTAFEL | 5 |
| 1. BEGRENZING VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN | 6 |
| 2. DEFINITIES en BEGRIPPEN..... | 7 |
| 3. OP TE HEFFEN BEPALINGEN | 11 |
| 4. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 12 |
| 4.1. Art. 1. VERBINDING | 12 |
| 4.2. Art. 2. WOONGEBIED | 13 |
| 4.3. Art. 3. GEBIED VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN..... | 24 |
| 4.4. Art. 4. GEBIED VOOR EENGEZINSWONINGEN OF GEMEENSCHAPS-VOORZIENINGEN..... | 31 |
| 4.5. Art. 5. AGRARISCH GEBIED | 32 |
| 4.6. Art. 6. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED | 33 |
| 4.7. Art. 7. ZONE VOOR HANDEL OF LOKALE BEDRIJFVIGHEID..... | 35 |
| 5. GRAFISCH PLAN | 44 |

DEEL III: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. BEGRENZING VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Het (gebiedsgericht) ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "dorpskern Meerbeek" wordt begrensd door:

- oostelijke grens: de C. Cludtsstraat.
- zuidelijke grens: het rooilijnplan van de A. Dewitstraat.
- westelijke grens: het rooilijnplan van de Wijnegemhofstraat.
- noordelijke grens: de loop van de Tergesselbeek en het einde van het woongebied langsheen de C. Cludtsstraat en de Wijnegemhofstraat.

Deze begrenzing is ook aangeduid op het bijhorende grafisch plan.¹

¹ zie deel II, het grafisch gedeelte – kaart 8 grafisch plan of het bijgevoegde grafisch plan.

2. DEFINITIES en BEGRIPPEN

| | |
|---|---|
| Ambachtelijk bedrijf | een functioneel geheel van ruimtes die worden benut voor allerlei be- en verwerkende bedrijfsactiviteiten, waaraan eventueel gekoppeld ruimtes met een minimale vloeroppervlakte voor bijbehorende activiteiten, zoals kantoren, opslag, verkoop en personeelsaccommodatie (sanitair, keuken, ...). |
| Bouwdiepte | diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel, loodrecht op de voorgevel. |
| Bouwhoogte | de bouwhoogte is de gevelhoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of -punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld of een referentiepeil tot het hoogste punt van het dak (m.u.v. uitstekende elementen) in het midden van de voorgevel. |
| Bouwlaag | vrije ruimte tussen twee vloeren of tussen een vloer en een dak, met een minimumhoogte van 1,80m en een maximumhoogte van 3,5m. |
| Bouwlijn | zie voorgevelbouwlijn. |
| Bouwvrij of bouwvrije strook | strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken. |
| Buitenruimte | oppervlakte van het gedeelte van de kavel dat niet wordt ingenomen door de binnenruimte van de woning; terrassen of bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel uitmaken van de woning zijn inbegrepen in de buitenruimte. |
| Diensten | vestigingen die diensten aanbieden zonder productieactiviteit: vrije beroepen en dergelijke (ook 'dienstverlenende bedrijven'). |
| Eéngesinswoning | een ééngesinswoning is een (niet-gestapelde) woongelegenheden voor één gezin op een eigen perceel. |
| Gekoppelde bebouwing | bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op de gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde voorgevelbouwlijn. |
| Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen | voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Gesloten bebouwing | bebouwing waar links en rechts kan op aangesloten worden. |
| Groendak | begroeid dak minstens bestaande uit een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag. |
| Half-open bebouwing | bebouwing waar aan één zijde kan op worden aangesloten. |
| Handel | een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht; concreet bestaat de handel uit een klein- of grootschalige ruimte met semipubliek karakter (waar de verkoopswaaren worden uitgesteld), eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cel, keuken, bergruimtes, |
| Hoofdbestemming | de hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in. |
| Hoogstam | onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Een hoogstammige boom is elk houtig gewas dat uitgroeit tot een boom die tenminste 5m hoog is en op 1m hoogte een omtrek van 1m (32cm doorsnede) heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam. |
| Inrichtingsplan | het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Het inrichtingsplan geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Het inrichtingsplan maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaand inrichtingsplan of een aangepast of nieuw inrichtingsplan bevatten. |
| Instandhoudings- en onderhoudswerken | 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. |
| Kleinhandel | Ook detailhandel genaamd. Het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen een behandeling te doen ondergaan, dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. |

| | |
|-------------------------------|---|
| Kroonlijsthoogte | hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst (d.i. een lijst of visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak, dat tevens de beëindiging van het verticale gevelvlak is) in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. |
| Langzaam verkeer | langzaam verkeer omvat niet-motorvoertuigen, fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van een dier. Onder niet motorvoertuigen worden ook de bromfiets, de brommobiel en het gehandicaptenvoertuig gerekend. De andere motorvoertuigen (vrachtwagens, auto's, motorfietsen,...) worden beschouwd als snelverkeer. |
| Meergezinswoning | een gebouw waarin twee of meerdere woningen boven en/of naast elkaar zijn gelegen. |
| Nevenbestemming | een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in en kan pas worden gerealiseerd als ook de hoofdbestemming is gerealiseerd. |
| Nokhoogte | hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak (zie ook bouwhoogte). |
| Open of vrijstaande bebouwing | bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst, alleenstaande gebouwen. |
| Parkeerplaats | onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, garagebox of carport, hetzij een standplaats voor een wagen in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust. |
| Recreatie | een functioneel geheel van ruimtes of terreinen bestemd voor een vorm van vrijetijdsbesteding (uitgezonderd horeca, d.i. hotels, pensions, restaurants, cafés, frituren, cafetaria's, feestzalen en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd). |
| Rooilijn | de grens tussen het privaat en het openbaar domein. |
| Stalling | een box of een standplaats (overdekt of in open lucht) voor fietsen of bromfietsen daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaard. |
| Tuin | geheel van eventuele zijtuin en achtertuin, horende bij een woongelegenheden. |
| Uitbouw | uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping. |

| | |
|-------------------|--|
| Verharding | alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals daar zijn dolomiet, |
| Vloeroppervlakte | de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten (alle vloerniveaus). Een bruto-vloeroppervlakte wordt gemeten tot de buitenkant van een muur. Kelders, overdekte buitenruimten, terrassen, vloeren onder dak (met <1,80m begaanbare ruimte) worden niet meegerekend. Bijgebouwen worden meegerekend. |
| Voorgevellijn | de lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijdelingse perceelsgrenzen van het goed. |
| Voortuin(strook) | strook grond en onbebouwde ruimte, dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt. |
| Vrijstaande gevel | gevel waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel. |
| Waterdoorlatend | materialen die nog voldoende infiltratie mogelijk maken. Voorbeelden van verhardingen met doorlatende materialen zijn steenslagverharding, dolomietverharding, grastegels (in beton of polyethyleen), houtspaanders, mulchbedekking, ... Verhardingen in waterdoorlatende klinkers (of betonstraatstenen) is halfdoorlatend. Wanneer een verharding wordt aangelegd in (half) doorlatende materialen moet de gehele opbouw, inclusief funderingslagen, minstens even waterdoorlatend zijn als de eindlaag. |
| Woongelegenheid | een woongelegenheid is een functioneel geheel van ruimtes met een gezamenlijke vloeroppervlakte groter dan 40m ² , enkel bestemd voor permanente en duurzame bewoning. Elke woongelegenheid beschikt naast een leefruimte over één aparte sanitaire cel. |
| Zijtuin(strook) | strook grond, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook. |


3. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Conform art. 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt hieronder een zo mogelijk limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bij inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied volgende bepalingen opgeheven:

- Het gewestplan Leuven, d.d. 7 april 1977 en het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:
 - art. 5. 1.0. m.b.t. de woongebieden (KB 28 december 1972);
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
 - art. 11. 4.1. en art. 16. 4.6.1. m.b.t. de (landschappelijke waardevolle) agrarische gebieden (KB 28 december 1972);
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.
In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.
- De bestaande stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingen die van kracht zijn bij de inwerkingtreding van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan: verkaveling V.ME/22/W.A. (vergund d.d. 03/07/1969) op de percelen 65V, 65W en 65X en verkaveling V.ME/09/14 (vergund d.d. 01/07/2009) op het perceel 67V, verkaveling V.ME/97/08 (vergund d.d. 11/06/1997) op perceel 78B, verkaveling V.ME/89/27 (vergund d.d. 24/01/1990) op de percelen 94K en 94L, verkaveling V.ME/97/09 (vergund d.d. 11/06/1997) op de percelen 100A en 101C en de verkaveling V.ME/02/20 (vergund d.d. 26/03/2003) op perceel 89Y met hun respectievelijke wijzigingen.

4. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|--|---|---|
| <p>Art. 1. VERBINDING</p>  | <p>4.1. Art. 1. VERBINDING</p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): lijninfrastructuur;</i> <i>Symbolische aanduiding in overdruk.</i></p> <p>Bestemming Deze zone is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer, met uitzondering voor hulp- en onderhoudsdiensten, landbouwvoertuigen en gemotoriseerd verkeer ter ontsluiting van het kerkhof en de school.</p> <p>Inrichting en beheer Het tracé van de wegenis kan worden verplaatst zolang de verbinding gewaarborgd blijft.</p> <p>In functie van de noodwendigheid voor het kerkhof en de school kan een ontsluiting worden voorzien. Deze weg is minimaal 4m breed.</p> <p>De wegenis wordt waterdoorlatend aangelegd.</p> | <p>Om functionele relaties te leggen, worden verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar moeten worden verbonden. De verbindingen verschaffen toegang door het plangebied tot het achterliggend valleigebied.</p> <p>Een belangrijke doorsteek is deze van het dorpsplein (langsheen de school en het kerkhof) naar het valleigebied. Verder door is op een moeilijk begaanbaar deel van voetweg n°32 ook een knuppelpad aangelegd, waarop deze aansluiting geeft.</p> <p>De verbinding doorheen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen voorziet ook in de ontsluiting van het kerkhof en de school.</p> <p>De wegenis wordt bij voorkeur niet verhard aangelegd. Voor de noodzakelijke toegangen, bvb. tot het kerkhof, is verharding wel toegelaten.</p> |


Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|--|--|-------------|
| <p>Art. 2. WOONGEBIED</p>  | <p>4.2. Art. 2. WOONGEBIED</p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): woongebied;</i></p> <p>4.2.0. Art. 2.0. Algemene voorschriften</p> <p>Geldigheid De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door de specifieke voorschriften per zone.</p> <p>Hoofd- en nevenbestemmingen Alle hoofdbestemmingen van de zones worden voorgesteld op het grafisch plan. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen gebonden bijhorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...). Op voorwaarde dat de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is, zijn er eveneens neven- of ondergeschikte bestemmingen toegelaten voor zover deze vermeld worden in de specifieke zonevoorschriften.</p> <p>Materialen en uiterlijke afwerking De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen verplicht is. Het algemeen uitzicht van en de keuze van de materialen voor de op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld (het uitzicht) en het karakter van de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.</p> <p>Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld, voor wat de keuze van materialen en afwerking betreft. Bij het aanbouwen worden de niet-afgewerkte delen van wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.</p> | |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|---|
| | <p>Parkeer- en stalvoorzieningen voor (brom)fietsen en wagens</p> <p>Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en rekening houdend met de voorwaarden vermeld in de specifieke bepalingen dienen parkeer- en stalplaatsen voor (brom)fietsen en auto's te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ per woontiteit: minimum 2 stalplaatsen voor (brom)fietsen en 1 parkeerplaats (staanplaats) voor auto's; ▪ per ondergeschikte bestemming: minimum 1 stalplaats voor (brom)fietsen en 1 parkeer- of staanplaats voor auto's per 50m². De oppervlakte is een bruto-vloeroppervlakte van de ondergeschikte bestemming in het gebouw. <p>De parkeer- en/of stalplaatsen kunnen enkel worden voorzien hetzij in het hoofdgebouw, hetzij in de voor- of zijtuinstrook.</p> <p>Bij verbouwing van een bestaand woongebouw dat nog niet beschikt over de minimale parkeer- of stallingscapaciteit dient deze integraal te worden gerealiseerd voor de bijkomende woongelegenheid indien de verbouwing een woongelegenheid extra creëert ten opzichte van de bestaande vergunde toestand op datum van goedkeuring van dit RUP.</p> <p>Bij nieuwbouw dienen onmiddellijk voldoende parkeer- en stalvoorzieningen te worden ingericht.</p> | <p>Een garage kan enkel worden voorzien in het hoofdgebouw.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|---|---|
|  | <p><u>4.2.1. Art. 2.1. Zone voor ééngezinswoningen</u></p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): woongebied;</i> <i>Subcategorie: zone voor ééngezinswoningen;</i></p> <p>Bestemming <u>Hoofdbestemming:</u> de zone is bestemd voor alleenstaande (vrijstaande), gekoppelde of aaneengesloten ééngezinswoningen met maximaal één woning per perceel. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Ondergeschikte bestemming:</u> naast de hoofdbestemming zijn vrije beroepen, handel of privé en openbare diensten (met uitsluiting van horeca) toegelaten, indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en voor zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte (zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen) minder dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw en maximaal 100m² beslaat.</p> <p>De ondergeschikte bestemming mag niet verkeersgenererend zijn en moet één geïntegreerd geheel vormen met de woongelegenheid. Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.</p> <p><u>Uitzonderingen:</u> Aan bestaande, vergunde constructies die andere vergunde functies huisvesten, zijn instandhoudings- en onderhoudswerken met betrekking tot de stabiliteit en verbouwingen binnen het bestaande, vergunde volume toegelaten.</p> <p>Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.</p> | <p>Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Meerbeek. De woonlinten bestaan uit een gemengd aanbod van (half) open en gesloten bebouwingsvormen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeurt bij een stedenbouwkundige aanvraag. O.a. de (zicht)relatie met het achterliggende landbouwgebied zal een beoordelingscriterium zijn. Ook moet de mogelijkheid toegang te bieden tot het achterliggend gebied aan landbouwvoertuigen blijven bestaan.</p> <p>Gelet op de ligging in de dorpskern kan het voor de kern versterkend zijn, ruimte te creëren voor ondergeschikte bestemmingen, naast de hoofdfunctie wonen.</p> <p>Deze dienen echter te worden afgestemd op het lokale niveau. Grootschalige ondergeschikte bestemmingen of bestemmingen met een grote mobiliteitsimpact zijn niet toegelaten.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|--|
| | <p>Inrichting en beheer – bebouwde ruimte</p> <p><u>Bouwlijn en inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Langsheen de Wijnegemhofstraat: de voorgevel van de gebouwen mag vrij worden ingeplant in een zone tussen minimum 5,50m achter de rooilijn en 15m uit de as van de Wijnegemhofstraat. ▪ Langsheen de Alfons Dewitstraat: de voorgevel van de gebouwen mag vrij worden ingeplant in een zone tussen minimum 5,50m achter de rooilijn en 12m uit de as van de A. Dewitstraat. De voorgevel bevindt zich bovendien maximum 2m voor of achter de voorgevel van de bebouwing op de aanpalende percelen. Op de hoek met de C. Cludtsstraat dienen de woningen te worden ingeplant op 1,50m achter de rooilijn. ▪ Langsheen de Constant Cludtsstraat: de voorgevel van de gebouwen mag vrij worden ingeplant in een zone tussen 8m en 10m van de as van de straat. <p>Bij twee gekoppelde woningen bepaalt de eerst vergunde woning de voorgevellijn.</p> <p>Bij open bebouwingsvormen dient er telkens een bouwvrije zijtuinstrook langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen behouden te worden van minimaal 3m; voor halfopen bebouwingsvormen geldt dit voor één van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p><i>Voorgevelbreedte</i></p> <p>De minimale voorgevelbreedte bedraagt voor vrijstaande gebouwen 8m. Voor percelen breder dan 18m is deze maximum 2/3 van de perceelsbreedte. De voorgevelbreedte is minimum 6m voor gekoppelde of aaneengesloten gebouwen, gemeten op de voorgevelbouwlijn.</p> | <p>In de onmiddellijke omgeving van het plangebied, met uitzondering van de Sint-Antoniusstraat, staan de woningen meestal ook meer naar achteren ingeplant. Daarom wordt geopteerd om de bouwlijn verplicht naar achter te schuiven en zo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ een betere zichtrelatie te verkrijgen binnen het openbaar domein; ▪ de bouwlijn van de woningen op elkaar af te stemmen; ▪ mogelijkheden te creëren voor parkeerplaatsen op eigen terrein; <p>Ter hoogte van de hoek Alfons Dewitstraat en Constant Cludtsstraat wordt de bouwlijn minder diep naar achteren geschoven dan bij de overige percelen, zodat deze toch nog bebouwbaar blijven. Verder dient een eventuele nieuwbouw hier ook aan alle andere voorwaarden te voldoen. De bouwlijn sluit hierbij aan op de voorgevel van de bestaande vergunde woningen (A. Dewitstraat 21A).</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek


| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|--|
| | <p><i>Bouwdiepte</i> De minimale bouwdiepte bedraagt 9m. Op de hoek van de C. Cludtsstraat en A. Dewitstraat kan van de minimale bouwdiepte worden afgeweken. De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> De kroonlijsthoogte dient gelegen te zijn tussen 3m - 6m. Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak toegelaten worden en zijn niet inbegrepen in de opgelegde maximale bouwhoogte van het dakrandprofiel.</p> <p><i>Dakhelling en -vorm</i> In geval van een kroonlijsthoogte lager dan vier meter dient het gebouw te worden afgewerkt met een schuin dak (min. 35° - max. 45°). Voor de overige gevallen is de dakhelling vrij en zijn ook platte daken toegelaten, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd. Voor iedere groep van woningen zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm, aard) van de eerst vergunde woning bepalend zijn voor de volgende.</p> <p><u>Uitzonderingen:</u> Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande, vergunde volume van bestaande – ook qua functies – vergunde gebouwen, die qua inplanting en afmeting (volume) van de gebouwen afwijken van bovenvermelde bepalingen.</p> <p>Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dienen bovenstaande bepalingen te worden gevolgd.</p> | <p>Op de hoek van de C. Cludtsstraat met de A. Dewitstraat kan worden afgeweken van de minimale bouwdiepte om een meer kwalitatieve buitenruimte te creëren.</p> <p>Er wordt globaal gestreefd naar volumes met twee bouwlagen, al dan niet met dakverdieping. Om voldoende ritmering in het volume te garanderen zijn plaatselijke wijzigingen in het aantal bouwlagen of in de hoogte toegestaan, doch steeds binnen de maximale beperkingen zoals in de verordenende bepalingen aangegeven.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|--|
| | <p>Inrichting en beheer – onbebouwde ruimte</p> <p>De onbebouwde ruimte bestaat uit een voortuin en een tuin (zijnde de zijtuin en een achtertuin). Niet verharde delen dienen als tuin te worden aangelegd en gehandhaafd.</p> <p><u>Tuinen:</u> <i>Voortuin</i></p> <p>Deze strook is bestemd voor (voor)tuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen. Er zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van brievenbussen, fietsenrekken met een hoogte van maximum 1m boven het maaiveld. Een trap of hellend vlak om de toegang tot de woning te realiseren, kan wel worden opgericht.</p> <p>Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als parkeerplaats of toegang tot het gebouw wordt aangewend, mag worden verhard. Minstens 50% van de oppervlakte van deze zones (voortuinstrook berekend per woning) dient te worden beplant. Enkel indien dit noodzakelijk is om het minimum aantal opgelegde parkeerplaatsen te halen, is een hoger percentage aan verharding mogelijk, indien dit in de vergunning is opgenomen. De verhardingsmaterialen moeten waterdoorlatend zijn.</p> <p><i>Tuin</i></p> <p>De overige onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin. In deze zone zijn ook de zaken die tot een normale tuinuitrusting behoren, toegestaan. Ook plaatselijke toegangen (trapjes of hellingen) tot de woning zijn toegelaten. Er zijn geen uitbreidingen van bestaande, vergunde functies, die niet meer stroken met deze zone, toegelaten in deze zone.</p> <p><u>Reliëfwijzigingen:</u></p> <p>Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan op het perceel.</p> | <p>Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.</p> <p>Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|--|
| | <p>De voortuinstrook dient te worden genormaliseerd op het peil van de as van de voorliggende straat en moet aansluiten op het peil van de tuin (het natuurlijke maaiveld) zonder dat het de helling van 30° mag overschrijden. In de achtertuin mag een beperkte reliëfwijziging voor de realisatie van een terras worden doorgevoerd. Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 1m afstand van de eigendomsgrenzen.</p> <p><u>Erfscheidingsmuren en afsluitingen:</u> Bij vrijstaande bebouwing zijn in de scheiding geen constructies toegelaten. Bij gekoppelde woningen zijn afsluitingsmuren toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen, tot een maximumdiepte van 4m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2m. Afsluitingsmuren moeten tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht en uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de te paard inplanting op de perceelsgrens en kostendeling wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.</p> <p>In de voortuinstroken zijn levende hagen toegelaten. Er zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van muurconstructies in de perceelsgrens in gelijkaardige materialen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,50 m). Indien specifieke eisen ten aanzien van het openbare domein worden gesteld ten aanzien van de zichtbaarheid, kunnen beperkende maatregelen worden opgelegd.</p> <p>In de tuinen zijn afsluitingen bestaande uit betonplaten niet toegelaten.</p> | <p>Voor hagen op de perceelsgrens kan worden gekozen voor streekeigen soorten: Carpinus Betulus, Fagus Silvatica, Sledoorn, Meidoorn of Liguster.</p> <p>Afsluitingen die vrijgesteld zijn van vergunning zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering kunnen wel indien zij het open karakter van de omgeving niet verhinderen.</p> |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|---|--|
|  | <p>4.2.2. Art. 2.2. Zone voor één- of meergezinswoningen</p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): woongebied;</i> <i>Subcategorie: zone voor één of meergezinswoningen;</i></p> <p>Bestemming <u>Hoofdbestemming:</u> de zone is bestemd voor gekoppelde of gesloten bebouwing. Zowel ééngezinswoningen, als meergezinswoningen zijn toegelaten. In geval van meergezinswoningen dient aan een aantal extra voorwaarden te worden voldaan (zie verder).</p> <p><u>Ondergeschikte bestemming:</u> naast de hoofdbestemming zijn vrije beroepen, handel of privé en openbare diensten (met uitsluiting van horeca) toegelaten, indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en voor zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte (zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen) minder dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw en maximaal 100m² beslaat. De ondergeschikte bestemming mag niet verkeersgenererend zijn en moet één geïntegreerd geheel vormen met de woongelegheden. Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.</p> <p>Inrichting en beheer – bebouwde ruimte <u>Bouwlijn en inplanting:</u> De woningen worden ingeplant met hun voorgevel 1m achter de rooilijn van de Sint-Antoniusstraat. Het betreft een verplichte bouwlijn. Deze strook wordt verhard aangelegd in overeenstemming met het openbaar domein.</p> <p>Voor halfopen bebouwingsvormen dient er een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m langsheen één van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gerespecteerd.</p> | <p>De Sint-Antoniusstraat heeft een smal profiel. Gelet op de bestaande bebouwing en de aanwezige muur rond de pastorie-tuin is het gewenst een waardige gevelwand aan de straat te geven. Deze meer gesloten gevel kan ook een poort effect creëren bij het binnenrijden van de dorpskern.</p> <p>Gelegen in de dorpskern van Meerbeek kan het creëren van ruimte voor ondergeschikte bestemmingen, naast de hoofdfunctie wonen, de dorpskern versterken. Deze dienen echter te worden afgestemd op het lokale niveau. Grootschalige ondergeschikte bestemmingen of bestemmingen met een grote mobiliteitsimpact zijn niet toegelaten.</p> <p>Gelet op het smalle profiel van de Sint-Antoniusstraat wordt een verplichte bouwlijn opgelegd, 1m achter de rooilijn, zodat een ruimer gevoel ontstaat. Dit komt ook de verkeersveiligheid en ruimte voor de zwakke weggebruiker ten goede.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|--|
| | <p>Ten opzichte van de zonegrens met de 'zone voor ééngesinswoningen' blijft steeds een minimum afstand van 3 meter gevrijwaard.</p> <p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p><i>Voorgevelbreedte</i> De minimale voorgevelbreedte bedraagt 7m, gemeten op de voorgevelbouwlijn.</p> <p><i>Bouwdiepte</i> De minimale bouwdiepte bedraagt 9m. De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> De kroonlijsthoogte, gemeten aan de rechterzijde van de voorgevel, is maximaal gelijk aan 7m. Er wordt verplicht in twee bouwlagen voorzien. Over een breedte van maximaal 10m mag de kroonlijsthoogte horizontaal gelijk worden gehouden. Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak toegelaten worden en zijn niet inbegrepen in de opgelegde maximale bouwhoogte van het dakrandprofiel. De maximale bouwhoogte bedraagt 13,00m.</p> <p><i>Dakhelling en -vorm</i> De dakhelling is vrij (ook platte daken zijn toegelaten) met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande, aanpalende en vergunde gebouwen dient te worden gerealiseerd.</p> <p><u>Uitzonderingen:</u> Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande, vergunde volume van constructies die afwijken van bovenvermelde bepalingen met</p> | <p>De Sint-Antoniussstraat is een hellende straat die van in de Wijnegemhofstraat naar het dorpsplein omhoog klimt. Om een aaneengesloten geheel te krijgen, worden specifieke voorwaarden opgelegd aan de kroonlijsthoogte.</p> <p>Globaal wordt er gestreefd naar volumes met twee bouwlagen. Bij elke verspringing van de kroonlijsthoogte geldt opnieuw de maximale hoogte van 7m.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|--|
| | <p>betrekking tot de plaatsing en de afmeting van de gebouwen. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dienen bovenstaande bepalingen te worden gevolgd.</p> <p><u>Parkeervoorzieningen:</u> Meergezinswoningen kunnen enkel mits voldoende parkeervoorzieningen worden voorzien. In dit geval wordt per woonentiteit ten minste 1,5 parkeerplaats voorzien. (Half-) Ondergronds parkeren is mogelijk tot op een bouwdiepte van 18m.</p> <p><u>Private buitenruimte:</u> Meergezinswoningen kunnen enkel mits elke woonentiteit over voldoende kwalitatieve, individuele private buitenruimte (tuin of bruikbaar terras van minimum 12m²) beschikt. Deze private buitenruimte moet onmiddellijk vanuit de leefruimte of circulatieruimte van de woonentiteit toegankelijk zijn.</p> <p>Inrichting en beheer – onbebouwde ruimte De onbebouwde ruimte bestaat uit een tuin (zijnde een eventuele zijtuin en een achtertuin). Niet verharde delen dienen als tuin te worden aangelegd en gehandhaafd.</p> <p><u>Tuinen:</u> De overige onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin. In deze zone zijn ook de zaken die tot een normale tuinuitrusting behoren, toegestaan. Ook plaatselijke toegangen (trapjes of hellingen) tot de woning zijn toegelaten. Er zijn geen uitbreidingen van bestaande, vergunde functies, die niet meer stroken met deze zone, toegelaten in deze zone.</p> <p>Parkeervoorzieningen (in functie van meergezinswoningen) zijn niet toegelaten in deze zone. Een afrit of toegang naar een (half-)ondergrondse parkeergarage is wel mogelijk indien de toegang tot de tuinzone niet in het gedrang komt.</p> | <p>Om in de ondergrondse parkeervoorziening toe te laten dat er langs weerszijden van een toegang dwars kan worden geparkeerd, wordt de maximale bouwdiepte voor deze ondergrondse parking verhoogd. De 3m extra bouwdiepte kan op het gelijkvloers worden aangewend voor een terras, aansluitend aan de achtergevel.</p> <p>Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|-------------|
| | <p><u>Reliëfwijzigingen:</u> Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan op het perceel.</p> <p>In de achtertuin mag een beperkte reliëfwijziging voor de realisatie van een terras worden doorgevoerd. Aansluiting op het peil van de tuin (het natuurlijke maaiveld) gebeurt onder een maximale helling van 30°. Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 1m afstand van de eigendomsgrenzen.</p> <p><u>Erfscheidingsmuren en afsluitingen:</u> Bij gekoppelde woningen zijn afsluitingsmuren toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen, tot een maximumdiepte van 4m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2m. Afsluitingsmuren moeten tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht en uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de te paard inplanting op de perceelsgrens en kostendeling wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.</p> | |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|---|--|
| <p>Art. 3. GEBIED VOOR GEMEENSCHAPS-VOORZIENINGEN</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">Art. 3.</div> | <p>4.3. Art. 3. GEBIED VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008):</i> gemeenschaps- en nutsvoorzieningen;</p> <p>4.3.0. Art. 3.0. Algemene voorschriften</p> <p>Geldigheid De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door de specifieke voorschriften per zone.</p> <p>Bestemming Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Groenvoorziening De samenstelling van het aan te wenden plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het een bevorderend effect heeft op een landschappelijke integratie en integratie met het bestaande groen.</p> <p>Archeologisch erfgoed De zones waar veel grondverzet is gepland (over een oppervlakte groter dan 1000m²), dienen voorafgaandelijk te worden gescreend op de aanwezigheid van archeologische sporen. Hiertoe moet een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden uitgevoerd.</p> | <p>In het gebied bevinden zich een kerk met kerkhof en een basisschool. Ook andere gemeenschap ondersteunende functies kunnen op deze plaats worden voorzien.</p> <p>De aanleg van groene en verharde ruimten behoort eveneens tot de noodzakelijke uitrusting horende bij de bestemming gemeenschapsvoorziening.</p> <p>Bij de keuze van de planten kunnen deze zodanig worden gekozen dat onderhoud en het gebruik van pesticiden tot een minimum kan worden beperkt. Zo kan voor het ontwerp van het kerkhof worden gesuggereerd om de pesticidentoets uit te voeren.</p> |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|---|
| | <p><u>4.3.1. Art. 3.1. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen A</u></p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): gemeenschaps- en nutsvoorzieningen;</i></p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen ten behoeve van de kerk en het kerkhof, bestaande en nog op te richten met inbegrip van beperkte parkings, toegangen en groenvoorzieningen.</p> <p>Alle activiteiten die rechtstreeks of onrechtstreeks met een kerkhof te maken hebben, worden toegelaten. "Bebouwing" is toegelaten voor zover het de nodige of normale gebouwen voor een kerkhof betreft, vb. een gebedsruimte, een kerk, een onderhoudsruimte, een berging of bovengrondse graven. Alle werken of handelingen voor het onderhoud van deze gebouwen of verbouwingswerken zijn ook toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn ook nutsvoorzieningen, vb. een elektriciteitscabine, toegestaan.</p> <p>Inrichting en beheer De aanleg zal gebeuren aan de hand van een globaal inrichtingsplan dat wordt bijgevoegd bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag in deze zone. Ook de achterliggende bufferzone (art. 3.3.) wordt hier mee in opgenomen. Dit inrichtingsplan moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het bestaande ontwerp doortrekken zodat het één visueel geheel vormt; ▪ het open en groene karakter van het gebied bewaren; ▪ er voor zorgen dat het geheel zich integreert in het omringende landschap. ▪ de vormelijke en functionele 'hardere' elementen (zoals verhardingen, | <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Ze beoogt minstens het behoud van de kerk, het bestaande kerkhof en de mogelijkheid tot realisatie van een uitbreiding.</p> <p>Voor het oude gedeelte van het kerkhof is ook de aanleg als parkstructuur om de kwaliteiten van het dorpsplein te ondersteunen, mogelijk.</p> <p>Behoud van de kerkhofmuur wordt vooropgezet bij een nieuwe inrichting. Ook het historisch karakter (uitzicht) van het kerkhof met enkele waardevolle graven en de padenstructuur wordt best behouden.</p> <p>Het globaal inrichtingsplan moet er voor zorgen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het bestaande ontwerp wordt doorgetrokken zodat het één visueel geheel vormt. Het ordeningsprincipe kan worden overgenomen, doortrekken van het bestaande materiaalgebruik en opnieuw |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|---|
| | <p>rouwruimten, columbarium, parkeerplaatsen en andere constructies, ...) beperken;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ achteraan (naar het valleigebied toe) een landschappelijke overgang voorzien naar de aangrenzende zone; ▪ het historisch karakter van het oude gedeelte (kerkhof met huidige structuur en muur) respecteren. <p>Aan de hand van een globaal inrichtingsplan en bijhorende motiveringsnota wordt aangegeven op welke manier met bovenstaande punten werd rekening gehouden.</p> <p>Het inrichtingsplan wordt ook ter advies voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.</p> <p><i>Bebouwde ruimte</i></p> <p>Nieuwe gebouwen en constructies kunnen worden voorzien mits ze uit maximaal één bouwlaag bestaan en de kroonlijsthoogte beperkt blijft tot 3,5m. De maximale oppervlakte voor deze gebouwen en constructies, m.u.v. de oppervlakte van de kerk, bedraagt 250m².</p> <p>Binnen de bestaande oppervlakte zijn verbouwingen en onderhoudswerken aan de kerk mogelijk zolang ze geen afbreuk doen aan de bouwkundige erfgoedwaarde van dit gebouw.</p> <p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <p>Alle niet bebouwde oppervlakte kan worden aangewend voor graven, circulatieruimte en parking en groenvoorzieningen.</p> <p>Afsluitingen zijn toegelaten in levende hagen en in draadwerk.</p> <p>Achteraan (richting het valleigebied) wordt een landschappelijke overgang van het kerkhof naar de achterliggende percelen gemaakt.</p> | <p>toepassen helling en reliëf;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het open, groene karakter van het gebied bewaard blijft; ▪ het geheel zich integreert in het omringende landschap. Dit wordt nagestreefd door het aanplanten van voldoende vrijstaande en gegroepeerde aanplantingen, door het aanleggen van een groenbuffer van bomen en struiken, en door het gebruik van streekeigen planten. ▪ de vormelijke en functionele 'hardere' elementen (zoals verhardingen, rouwruimten, columbarium, parkeerplaatsen en andere constructies, ...) worden beperkt, eventueel aansluitend bij bestaande en zo weinig mogelijk naar achteren (naar het valleigebied toe) ingeplant. ▪ achteraan een landschappelijke overgang wordt voorzien naar de aangrenzende zone. <p>Daarnaast zal het inrichtingsplan rekening moeten houden met de bestaande reglementering en de kenmerken van de bodem. Diepe begravingen zullen eerder vooraan, minder diepe eerder achteraan worden voorzien.</p> |


| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|---|
| | <p><u>4.3.2. Art. 3.2. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen B</u></p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): gemeenschaps- en nutsvoorzieningen;</i></p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen en concreet ten behoeve van een basisschool (kleuter en lager onderwijs) op niveau van de gemeente, met inbegrip van de vereiste parkings, speelruimte, toegangen en groenvoorzieningen.</p> <p>Inrichting en beheer De aanleg zal gebeuren aan de hand van een globaal inrichtingsplan, dat wordt toegevoegd bij de eerste aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning. Ook de achterliggende bufferzone (art. 3.3.) wordt hier mee in opgenomen. Dit inrichtingsplan moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het nieuwe scholencomplex doen passen in de dorpskern; ▪ rekening houden met de naastliggende bebouwing, de woningen en de beperkte straatbreedte; ▪ een overgang maken van harde functies (schoolgebouwen, speelplaats) aan de straatzijde, naar zachte functies (activiteiten met educatief doeleinde) achteraan; ▪ het geheel zo compact, aansluitend mogelijk bij de bebouwde ruimte, bij de kern voorzien; ▪ een afbouw naar het open ruimtegebied voorzien en er voor zorgen dat het geheel zich integreert in het omringende landschap; ▪ de parkeer- en stalvoorzieningen mee integreren. | <p>In subzone B is momenteel een school gehuisvest. De zone B is bestemd voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de bestaande school met de bijhorende voorzieningen. De invulling is gekoppeld aan de herlokalisatie van de kleuterschool in de Dorpsstraat naar deze site.</p> <p>Het inrichtingsplan moet er voor zorgen dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het nieuwe scholencomplex past in de dorpskern; ▪ rekening wordt gehouden met de naastliggende bebouwing, woningen en de beperkte straatbreedte; ▪ een overgang van harde functies (schoolgebouwen, speelplaats) aan de straatzijde, naar zachte functies (activiteiten met educatief doeleinde) achteraan plaatsvindt; ▪ het geheel zo compact, aansluitend mogelijk bij de bebouwde ruimte, bij de kern wordt voorzien; ▪ een afbouw plaatsvindt naar het open ruimtegebied; ▪ de parkeer- en stalvoorzieningen mee worden geïntegreerd. |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|---|
| | <p>Aan de hand van een globaal inrichtingsplan en bijhorende motiveringsnota wordt aangegeven op welke manier met bovenstaande punten werd rekening gehouden. Het inrichtingsplan wordt ook ter advies voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.</p> <p>Inrichting en beheer – bebouwde ruimte <u>Bouwlijn en inplanting:</u> De gebouwen worden aan de straatzijde ingeplant.</p> <p>Ten opzichte van de zonegrens met de 'zone voor ééngezinswoningen' blijft steeds een minimum afstand van 3 meter gevrijwaard. Ten opzichte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen A en zone voor ééngezinswoning of gemeenschapsvoorziening (art. 4.) is een kleinere bouwvrije strook mogelijk. De doorgang (conform art. 1.) dient echter te worden verzekerd.</p> <p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u> <i>Bouwdiepte</i> De maximale bouwdiepte bedraagt 50m.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> Aan de straatzijde zijn maximaal 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10m toegelaten. Vanaf een bouwdiepte van 40m blijft de kroonlijst beperkt tot 3,5m. Het ontwerp dient een principe van afbouwen te volgen.</p> <p>Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak toegelaten worden en zijn niet inbegrepen in de opgelegde maximale bouwhoogte van het dakrandprofiel.</p> | <p>In zone B worden de ontwikkelingsmogelijkheden voornamelijk bepaald door de randvoorwaarden die de huidige bebouwing stelt en door de aanwezige open ruimte. Aan de straatzijde kan een hoger volume worden gerealiseerd, op voorwaarde dat er op de verdiepingen voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van de burens.</p> <p>De gebouwen bevinden zich hier tussen de kerk enerzijds en de bestaande hogere schoolgebouwen anderzijds. Bovendien zorgt een hogere bouwhoogte ervoor, dat de diepte kan worden beperkt. Beide aangrenzende functies infiltreren echter ook al diep t.o.v. de voorliggende straat.</p> <p>Voor de bebouwing achteraan geldt dat slechts één bouwlaag is toegelaten. Het behoud van het bestaande noordwestelijke schoolgebouw dient bij de nieuwe inrichting te worden overwogen.</p> |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|---|
| | <p><i>Dakhelling en -vorm</i> De dakhelling is vrij (ook platte daken zijn toegelaten) met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande, aanpalende en vergunde gebouwen dient te worden gerealiseerd.</p> <p><u>Parkeer- en stalvoorzieningen:</u> De school dient op eigen terrein te voorzien in voldoende stalplaatsen voor (brom) fietsen. Daarnaast dient ook een aantal parkeerplaatsen te worden ingericht op eigen terrein.</p> <p><u>Uitzonderingen:</u> Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande, vergunde volume van bestaande – ook qua functies – vergunde gebouwen, die qua inplanting en afmeting (volume) van de gebouwen afwijken van bovenvermelde bepalingen.</p> <p>Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dienen bovenstaande bepalingen te worden gevolgd.</p> <p>Inrichting en beheer – onbebouwde ruimte Alle niet bebouwde oppervlakte kan worden aangewend voor een speelplaats, circulatieruimte, parking en groenvoorzieningen.</p> <p>Verhardingen in functie van deze voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Afsluitingen zijn toegelaten in levende hagen en in draadwerk.</p> <p>Achteraan (richting het vallegebied) wordt een landschappelijke overgang van de hardere functies naar de achterliggende percelen gemaakt.</p> | <p>Ten behoeve van het personeel, de leerlingen en bezoekers zal de nodige stal- en parkeerplaats moeten worden voorzien voor (brom)fietsen en auto's op deze of aanpalende percelen.</p> <p>Om de impact op het achterliggende open vallegebied te minderen en de dynamiek achteraan te beperken, kan de noodzaak en economische haalbaarheid van een (half-)ondergrondse parking mee worden onderzocht bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van de school.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen kan ook ruimer worden bekeken in functie van de overige functies die in de omgeving aanwezig zijn (bezoekers van het kerkhof, schoolvervoer of wandelaars van het vallegebied). Belangrijk is dat bovenstaande bekommernissen worden meegenomen bij het inrichtingsplan.</p> |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|--|
| | <p>4.3.3. Art. 3.3. Zone voor buffer</p> <hr/> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): gemeenschaps- en nutsvoorzieningen; Zone in overdruk;</i></p> <p>Bestemming De overdruk is bestemd voor een bouwvrije strook. Activiteiten gelinkt aan de voorliggende gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk. Kleine werken in de zin van het gemengd open ruimtegebied kunnen ook. Al deze functies dienen wel nevensgeschikt te zijn in functie van de hoofdfunctie 'gemeenschapsvoorziening'.</p> <p>Inrichting en beheer De aanleg zal gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan dat wordt bijgevoegd bij elke stedenbouwkundige aanvraag in de voorliggende zone (art. 3.1. of art. 3.2.). Dit inrichtingsplan neemt deze hele zone mee in overweging, zodat de buffer of groene aanleg niet wordt gehypothekeerd.</p> <p>Alle vormen van bebouwing zijn verboden. Een (minimale) aanleg en het onderhoud van buffer of groen zijn verplicht. Ze dragen ertoe bij dat enerzijds een overgang wordt gemaakt, anderzijds een samenhangende, consistente strook ontstaat.</p> | <p>Deze zone betreft een overdrukzone op de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Het opzet van het voorzien van een bouwvrije strook is het respecteren van de watergevoeligheid en het verzorgen van een subtiele overgang naar het achtergelegen valleigebied.</p> <p>Wel toegelaten: kleine werken in de zin van het gemengd openruimtegebied, maar gelinkt aan of ten behoeve van gemeenschapsvoorziening.</p> <p>Een onverhard speelplein (speelplaats) en speeltoestellen, een moestuin, ... zijn mogelijk.</p> <p>Ook het voorzien van een strooiweide, een interne buffer rondom het kerkhof, ... kunnen op deze locatie.</p> |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|--|---|---|
| <p>Art. 4. GEBIED VOOR EENGEZINSWONINGEN OF GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p>  | <p>4.4. Art. 4. GEBIED VOOR EENGEZINSWONINGEN OF GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p> <hr/> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008):</i> gemeenschaps- en nutsvoorzieningen;</p> <p>Bestemming Deze zone kan ofwel als woongebied ofwel als zone voor gemeenschapsvoorzieningen worden beschouwd. In deze zone is één ééngezinswoning toegelaten.</p> <p>Inrichting en beheer Indien het als woonzone wordt beschouwd, gelden de voorschriften van de zone voor ééngezinswoningen (art. 2.1.). Indien de zone een invulling krijgt voor gemeenschapsvoorzieningen tellen de voorschriften van art. 3.1. of art. 3.2.</p> | <p>Voor deze zone, een tussenliggende perceel, dat ingesloten zit tussen gemeentelijke voorzieningen (zone A en B), worden de mogelijkheden voor de toekomst open gehouden.</p> <p>Deze zone kan op die manier ofwel een dubbel gebruik kennen voor gemeenschapsvoorzieningen, dan wel als ééngezinswoning blijven bestaan.</p> |


| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|---|--|
| <p>Art. 5. AGRARISCH GEBIED</p> <div style="border: 2px solid black; background-color: yellow; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">Art. 5.</div> | <p>4.5. Art. 5. AGRARISCH GEBIED</p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): agrarisch gebied;</i></p> <p>Bestemming Het gebied is bestemd voor de beroeps- en hobbylandbouw.</p> <p>Inrichting en beheer Bij alle nieuwe activiteiten moet rekening worden gehouden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en de vastgelegde bestemmingen en aan de invloed op de landschappelijke en natuurlijke omgeving.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven of voor hobbylandbouw zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming, ... vallen niet onder de noemer gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. | <p>Deze zone is bestemd om de voormalige gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' te herbevestigen. Vandaar dat ze is aangeduid als een zone voor agrarisch gebied.</p> <p>Gezien de landschappelijke waarde van de zone in haar aard van randzone aan de kern van Meerbeek en aansluitend bij het valleigebied is grootschalige bebouwing in deze zone niet mogelijk. De volgende constructies zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|--|---|
| <p>Art. 6. GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED</p> <div data-bbox="190 384 383 499" style="border: 2px solid black; background-color: #90EE90; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Art. 6.</p> </div> | <p>4.6. Art. 6. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED</p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): overig groen;</i></p> <p>Bestemming Binnen dit gebied voor open ruimte zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en laagdynamische recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Inrichting en beheer Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw; - alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; - voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden. | <p>Deze zone voor open ruimtegebied vormt een overgangszone van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar het valleigebeid.</p> <p>Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Ook het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk (o.m. veekerende rasters, schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied, ...).</p> <p>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - speeltuigen, speelbossen en -weiden, een (overdekte) picknickplaats, |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|---|
| | <p>Infrastructuur voor hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is uitgesloten.</p> | <p>zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden, <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor (hobby) landbouw zoals schuilhokken, afsluitingen of de aanplant van een hoogstam boomgaard van oude boomsoorten voor een ontwikkeling van een natuurwaarde met educatieve doeleinden zijn ook toegelaten.</p> <p>Infrastructuur voor hoogdynamische dag- of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).</p> <p>Doorheen het gebied loopt een doorgang voor langzaam verkeer. In de Atlas der Buurtwegen is dit aangeduid als pad nr. 32. Deze doorgang is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|--|---|---|
| <p>Art. 7. ZONE HANDEL LOKALE BEDRIJVIGHEID</p> <p>VOOR OF</p>  | <p><u>4.7. Art. 7. ZONE VOOR HANDEL OF LOKALE BEDRIJVIGHEID</u></p> <p><i>Hoofdcategorie (conform Vlaamse Codex en BVR 11/04/2008): bedrijvigheid;</i></p> <p><u>4.7.0. Art. 7.0. Algemene voorschriften</u></p> <p>Geldigheid De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door de specifieke voorschriften per zone.</p> <p>Bestemming <u>Hoofdbestemming:</u> De zone is bestemd voor maximum één (1) lokaal bedrijf. De bedrijfsactiviteiten kunnen opslag en distributie (verkoop) van goederen inhouden. Het betreft een bedrijf met een lokaal karakter. Zuiver kantoren, louter opslag, transportbedrijven en louter groothandel zijn als hoofdbestemming verboden. Ook SEVESO – bedrijven zijn uitgesloten.</p> <p>Een alternatieve invulling is mogelijk met maximaal twee kleinhandelsactiviteiten. Deze handelsactiviteiten zijn enkel toegelaten indien ze kernversterkend werken. Een slager, bakker, krantenwinkel, drankenhandel, ... zijn toegelaten.</p> <p>De bestemming wonen kan slechts indien de woongegelegenheid over een aansluitend private buitenruimte beschikt (tuintje, terras, patio, ...) van minimaal 20m² grootte. Het aantal woongegelegenheden binnen de zone is beperkt tot vier. Ook wonen boven de kleinhandelsactiviteit is mogelijk.</p> <p>Technische en ondergrondse installaties zoals een elektriciteitskast, waterleiding, ... zijn toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijvigheid of ten dienste van het algemene nut.</p> | <p>Het bestaande bedrijf is gespecialiseerd in bouwmaterialen voor verkoop en gebruik op eigen werven. Op de site bevindt zich een verkoops- en stallingsruimte, een bureau, een appartement en opslag in open lucht. De niet-bebouwde ruimte is verder ingenomen door parkeer- en circulatieruimte.</p> <p>Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dan de aanwezige activiteiten.</p> <p>Lokale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die wat schaal betreft aansluiten bij de omgeving, beperkt zijn in omvang en die geen grote mobiliteitsgenererende activiteiten hebben.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|--|
| | <p><u>Nevenbestemming:</u> Nevenbestemmingen zijn toegestaan mits het functies betreft die direct complementair zijn aan de hoofdbestemming (vb. wonen boven de kleinhandelsactiviteit), of die nodig zijn voor de normale bedrijfswerking, zoals o.m. accommodatie voor personeel, bureelruimte, opslagruimte, circulatieruimte, beperkte dienstverlening, verkoopruimte mits ze enkel ter plaatse geproduceerde artikelen aanbiedt of producten die een geïntegreerd deel uitmaken van de activiteit.</p> <p>Binnen deze zone (m.u.v. de zone voor bebouwing (art. 7.1.) en de zone voor overdekte opslag (art. 7.2.)) zijn alle vormen van bebouwing verboden. Inrichting als tuinzone of verhardingen in functie van interne wegenis (en toegangen), parkeer- en staanplaatsen, opslag in bulk en in open lucht zijn wel toegelaten. Ook dient een deel van deze zone te worden aangelegd met groen- en buffervoorzieningen.</p> <p>De aanleg van de buffer (art. 7.3. en 7.4.), conform de stedenbouwkundige voorschriften, moet mee worden voorzien bij een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (hoe bescheiden het subject van die vergunning ook zou zijn) waarbij de zones 7.0., 7.1. of 7.2. worden ingenomen door bebouwing, opslag, parking of nieuwe wegenis.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p> <p>Inrichting en beheer – onbebouwde ruimte</p> <p>De niet-bebouwde delen worden met het oog op de esthetische, duurzame en functionele aspecten op kwaliteitsvolle wijze ingericht. Ze kunnen worden ingericht als private tuin, als parking, als buffer en als opslagruimte voor goederen en materialen in open lucht.</p> | <p>Naast een lokaal bedrijf wordt ook wonen of kleinhandel toegelaten. Het betreft bestemmingen die beiden kern-versterkend kunnen werken en kunnen aansluiten bij andere bestaande en voorziene functies.</p> <p>Om de visuele hinder naar het openbare domein of het dorpsplein te verkleinen, dient de achterliggende opslagruimte (visueel) gescheiden te worden door een gebouw of groene buffer.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|---|
| | <p><i>Inplanting</i> Er is maximaal één gezamenlijke in- en uitrit toegestaan. De toegang blijft via de Sint-Antoniusstraat, vooraan de bedrijvensite.</p> <p><i>Stapelhoogte</i> De stapelhoogte binnen de zone wordt beperkt tot maximum 5,00m. Stapelen in open lucht (vaten, in bulk, ...) van materialen en goederen kan enkel indien het niet zichtbaar is vanaf de openbare weg omdat op die manier de visuele hinder wordt beperkt.</p> <p><i>Verhardingen</i> De gehele zone mag worden verhard indien de watertoets wordt doorstaan. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Keuze voor niet-waterdoorlatende materialen dient te worden gemotiveerd bij de stedenbouwkundige aanvraag.</p> <p><i>Groenvoorzieningen</i> Alle niet – verharde zones worden groen aangelegd.</p> <p><i>Reliëfwijzigingen</i> Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan tenzij voor de realisatie van de groenbuffer en/of een water(buffer)bekken zoals voorzien in art. 7.4. of indien noodzakelijk om toegang te verlenen tot de gebouwen en om de nodige parkeerplaatsen aan te leggen. Hierbij kunnen keerwanden worden gebruikt.</p> <p><i>Parkeervoorzieningen</i> Het parkeren van auto's of vrachtwagens met betrekking tot de bedrijfs- of handelsactiviteiten, ook verkoop, op eigen terrein is verplicht, zodat in de eigen behoefte wordt voorzien. Voor de woongelegenheden wordt één parkeerplaats per woongelegenheden voorzien.</p> | <p>De huidige oprit tot de opslagzone bevindt zich langsheen de Sint-Antoniusstraat, nabij het dorpsplein. Ook in de toekomst dient de toegang langs deze zijde te blijven. Een rechtstreekse ontsluiting op de Wijnegemhofstraat kan niet.</p> <p>Hierbij wordt gestreefd naar zo veel mogelijk waterdoorlatende materialen. Indien toch wordt gekozen om niet-waterdoorlatende materialen te gebruiken, dient dit te worden gemotiveerd bij de stedenbouwkundige aanvraag. Zoals uit de specifieke voorschriften blijkt, kunnen de zones voor buffer niet worden verhard.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|--|
| | <p><i>Afsluitingen</i> Als afsluiting rond de bedrijvensite dient een keuze te worden gemaakt uit volgende mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ streekeigen hagen van maximaal 2,5m hoog; ▪ draad- en/of metaalafsluiting van maximaal 2,5m hoog, al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen. <p>Poorten worden geïntegreerd in de afsluiting.</p> <p><i>Uitzonderingen</i> Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande, vergunde volume van bestaande – ook qua functies – vergunde gebouwen, die afwijken van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmeting van de gebouwen. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dienen bovenstaande bepalingen te worden gevolgd.</p> <p>Archeologisch erfgoed De zones waar veel grondverzet is gepland (over een oppervlakte groter dan 1000m²), dienen voorafgaandelijk te worden gescreend op de aanwezigheid van archeologische sporen. Hiertoe moet een archeologische prospectie met ingreep in de bodem worden uitgevoerd.</p> <p><u>4.7.1. Art. 7.1. Zone voor bebouwing</u></p> <p>Bestemming Binnen deze zone kunnen één of meerdere gebouwen worden opgericht met de bestemming zoals hierboven aangegeven.</p> | <p>Voor het bedrijfsgebouw van Vannelbosch werd ook geopperd om het bestaande, vergunde gebouw in te kleuren. Dit geeft opnieuw een ontwikkeling haaks op de straat, terwijl</p> |

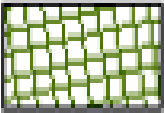
Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|--|--|
| | <p>Inrichting en beheer – bebouwde ruimte</p> <p><u>Bouwlijn en inplanting:</u> Het gebouw wordt ingeplant met de voorgevel 1m achter de rooilijn van de Sint-Antoniussstraat. Het betreft een verplichte bouwlijn aan de linkerzijde (met zone art. 2.2.). Deze strook wordt verhard aangelegd in overeenstemming met het openbaar domein. Voor maximaal 50% van de voorgevelbreedte mag worden afgeweken van deze bouwlijn en een grotere achteruitbouwstrook worden voorzien.</p> <p>Er geldt een zijdelingse vrije strook van minimum vijf meter, behalve tegen de linkerperceelsgrens, vooraan de straatzijde. Het gebouw dient verplicht te worden gebouwd op de linkerperceelsgrens. Aan de kerkzijde dient er een bouwvrije strook van minimaal 5m te worden gerespecteerd tot de perceelsgrens met het kerkhof.</p> <p>De zone voor bebouwing mag tot 100 % worden bebouwd, m.u.v. de bouwvrije strook aan de rechterzijde, de achteruitbouwstrook en de voorwaarden die volgen uit de ondergrondse erfdiensbaarheid.</p> <p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p><i>Bouwdiepte</i> De maximale bouwdiepte bedraagt 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> De kroonlijsthoogte, gemeten aan de rechterzijde van de voorgevel, is maximaal gelijk aan 7m. Over een breedte van maximaal 10m mag de kroonlijsthoogte horizontaal gelijk worden gehouden. Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak toegelaten worden en zijn niet inbegrepen in de opgelegde maximale bouwhoogte van het dakrandprofiel. De maximale bouwhoogte bedraagt 12,00m.</p> | <p>het toekomstig straatbeeld zich beter tot de St. Antoniusstraat kan richten.</p> <p>Daarom dat een bouwzone van 18m diepte wordt ingesteld langsheen de straatzijde. Het bestaande gebouw, de boogloods, heeft echter ook een bepaalde kwaliteit en kan, gelet op het feit dat het een vergund gebouw betreft, behouden blijven volgens de uitzonderingsbepalingen.</p> <p>Elke nieuwbouw moet op kwaliteitsvolle wijze worden uitgevoerd. Bij uitbreiding of nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de ondergrondse erfdiensbaarheid van de VMW voor onderhoud van een bestaande waterleiding.</p> <p>Kwaliteitsvolle uitvoering houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende wijze worden opgebouwd en uitgevoerd. Daarnaast houdt kwaliteitsvolle uitvoering ook een duurzaam en zuinig ruimtegebruik in.</p> <p>Naar het straatbeeld toe dienen de (voor)gevels fraai en verzorgd te zijn.</p> |

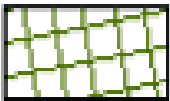
Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|---|
| | <p><i>Dakhelling en -vorm</i> De dakhelling is vrij (ook platte daken zijn toegelaten) met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande, aanpalende en vergunde gebouwen dient te worden gerealiseerd.</p> <p>Inrichting en beheer – onbebouwde ruimte De onbebouwde ruimte wordt verzorgd aangelegd als inrit, (zij)tuin, toegang, parking of ruimte voor verkoopswaar uit te stallen. De overige ruimte wordt groen aangelegd. Opslag in open lucht is in deze zone niet mogelijk. In deze zone nabij het hoofdgebouw en vooraan aan de straatzijde wordt minstens 1 boom voorzien per 50m² onbebouwde ruimte.</p> <p><u>4.7.2. Art. 7.2. Zone voor overdekte opslag</u></p> <p>Bestemming Binnen de bestemmingszone, zoals aangeduid op het grafisch plan, kunnen kleinschalige constructies worden opgericht ten behoeve van overdekte en afgesloten opslag. Deze opslag kan enkel worden voorzien in functie van een voorliggende, gerealiseerde en vergunde hoofdbestemming van bedrijvigheid of kleinhandel.</p> <p>Ook de inrichting als tuinzone, parking of opslag in open lucht is mogelijk.</p> <p>Inrichting en beheer – bebouwde ruimte <u>Bouwlijn en inplanting:</u> De constructies kunnen worden ingeplant in een zone van 18m achter de zone voor bebouwing (art. 7.1.). Gebouwen worden ingeplant op minimaal 5m van de bestemmingsgrenzen. Ze mogen worden ingeplant op de</p> | <p>De aanleg van deze zone moet bijdragen aan het straatbeeld en een afscherming vormen met de achterliggende activiteiten, vandaar dat dit meer esthetisch dient te worden aangelegd door een gebouw en/of een verzorgde buitenaanleg.</p> <p>Aansluitend aan de handelsactiviteit of in functie van het lokale bedrijf wordt een zone voorzien waar overdekte en gesloten opslag mogelijk is. In geval van woningen wordt deze zone ingericht als tuin.</p> |

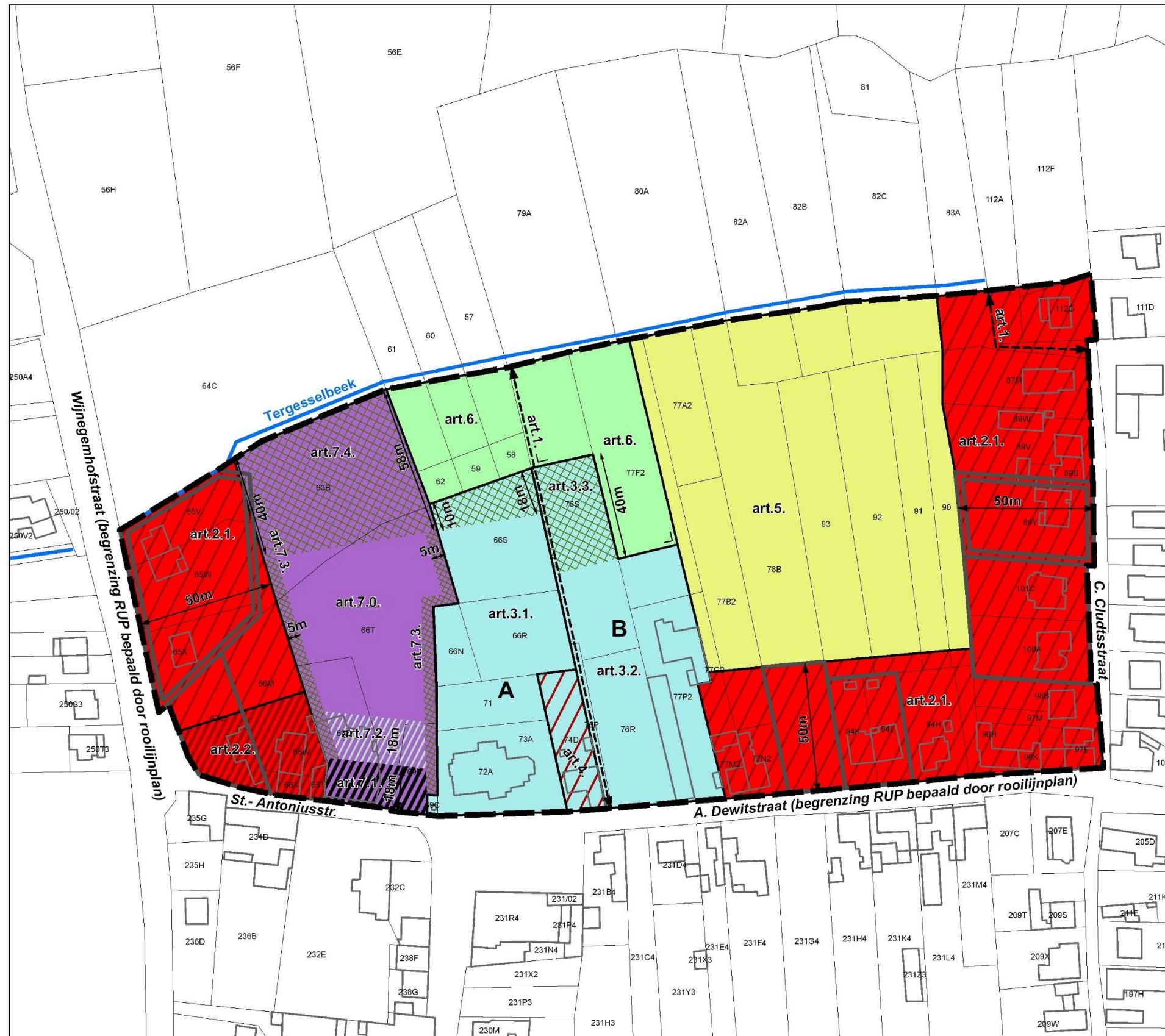
| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|------------------------------------|---|-------------|
| | <p>zonegrenzen. De zone mag tot 50 % worden bebouwd met kleinschalige constructies.</p> <p><u>Afmetingen van de gebouwen:</u></p> <p><i>Bouwhoogte</i> De constructies bestaan uit maximaal één bouwlaag. De kroonlijsthoogte is maximaal gelijk aan 3m. Technische installaties kunnen op het dak toegelaten worden en zijn niet inbegrepen in de opgelegde maximale bouwhoogte van het dakrandprofiel.</p> <p><i>Dakhelling en -vorm</i> Het dak dient als een plat dak te worden uitgevoerd.</p> <p><u>Uiterlijk:</u> Vormgeving en materiaalgebruik moeten in overeenstemming zijn met het hoofdgebouw.</p> <p>Inrichting en beheer – onbebouwde ruimte Niet bebouwde ruimte wordt aangelegd als tuinzone of als parking. Opslag in open lucht is enkel mogelijk als dit van op het openbaar domein niet zichtbaar is.</p> | |

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|--|---|
|  | <p><u>4.7.3. Art. 7.3. Zone voor buffer, type 1</u></p> <p>Bestemming Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt een groenbuffer voorzien. Deze zone is bestemd voor het bufferen van de activiteiten op het perceel ten opzichte van de westelijk gelegen bewoning en het kerkhof aan de andere zijde.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing en verharding verboden, evenals het stapelen van materialen in open lucht.</p> <p>Inrichting en beheer De zone wordt ingericht met een buffer van minimaal 5,00m breed. Gelet op het natuurlijk hoogteverschil van het terrein dient de buffer ook voldoende hoog te zijn, en minimum 3m. De aanvrager dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan te tonen dat voldoende maatregelen worden genomen.</p> <p>De buffer moet bestaan uit een compacte, visueel sluitende menging van streekeigen struiken (laagstammig groen) en hoogstambomen. De bufferzone moet integraal worden beplant en worden gehandhaafd. Het ontwerp van de buffer streeft een doeltreffende visuele compactheid na. Het groenscherm dient ook tijdens de winter zijn bufferend karakter te behouden. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.</p> | <p>De groenbuffer, die onderdeel vormt van het bedrijventerrein, wordt voorzien om de bedrijfssite landschappelijk in te passen in de woonomgeving en naar het achterliggend valleigebied en om de hinder van de activiteiten te milderen. De buffer moet voldoende visuele en geluidsafscherming bieden.</p> <p>Naargelang de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebieds-specifiek worden ingevuld. Gelet op de specifieke eigenschappen van het perceel zijn geen toegangswegen noodzakelijk, dus blijft de buffer vrij van constructies, verhardingen, ...</p> <p>De haag van cipressen die momenteel aanwezig is, past wel bij het kerkhof, maar dient breder te worden aangelegd. Om ook voldoende visuele buffering te realiseren, dient de buffermassa – gelet op het natuurlijk hoogteverschil van het terrein (t.o.v. voorzijde) – voldoende hoog te zijn.</p> <p>Er wordt geacht dat een buffer van (plaatselijk) 5m hoog moet volstaan.</p> |

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP dorpskern Meerbeek

| zone met haar grafische aanduiding | verordenende bepalingen | toelichting |
|---|---|---|
|  | <p>4.7.4. Art. 7.4. Zone voor buffer, type 2</p> <p>Bestemming Tussen het bedrijf en het valleigebied wordt een bufferzone voorzien. Deze zone is bestemd voor het bufferen van de activiteiten en de landschappelijke inpassing ten opzichte van het noordelijke valleigebied. Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing en verharding verboden, evenals het stapelen van materialen in open lucht. Voorzieningen voor waterbuffering en -infiltratie zijn wel toegestaan. Een deel van de zone kan hiervoor worden ingericht, een minimum buffer blijft noodzakelijk.</p> <p>Inrichting en beheer De zone wordt volledig ingericht met een groenzone. Binnen deze zone wordt een buffer van minimaal 15,00m breed en 5,00m hoog voorzien. De buffer moet bestaan uit een compacte, visueel sluitende menging van streekeigen struiken (laagstammig groen) en hoogstambomen. De bufferzone moet integraal worden beplant en gehandhaafd worden. Het ontwerp van de buffer streeft een doeltreffende visuele compactheid na. Het groenscherm dient ook tijdens de winter zijn bufferend karakter te behouden.</p> <p><i>Waterbuffering</i> In de groenbuffer achteraan kan een water bufferbekken worden aangelegd. Ook een plaatselijke afgraving, op een zo natuurlijk mogelijke manier, om een groter waterbergend vermogen te krijgen, is mogelijk. Een groene, dense buffer van minimum 15m en 10m dient naar de respectievelijk achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bewaard te blijven. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer (normale snoeiingen, onderhoud en vervanging) en het waterbekken, met inbegrip van een toegang tot dit bekken in waterdoorlatende verharding of niet verhard, zijn toegelaten.</p> | <p>In functie van een maximaal hergebruik van regenwater, infiltratie van hemelwater of vertraagde afvoer kan een waterbufferbekken worden opgericht. Het bufferbekken is beperkt in grootte. Minimum 15m brede, dense, groene buffer dient te worden aangelegd om de realisatie van de groenbuffer niet te hypothekeren.</p> <p>Van deze minimum afmetingen kan niet worden afgeweken. Indien de realisatie (door bvb. aanleg bekken) niet gehaald wordt binnen de afgebakende zone, dient de zone voor interne circulatie en opslagruimte (art. 7.0.) te worden aangesneden.</p> <p>De oplossing van de waterproblematiek dient te worden bekeken in het kader van een visie voor de gehele bufferzone en het bedrijventerrein. Daarom dat de verharding best dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen, om het natuurlijk waterbergend vermogen van het terrein te maximaliseren.</p> |

5. GRAFISCH PLAN



RUP Dorpskern Meerbeek

Grafisch plan

- begrenzing RUP
- verbinding (art.1.)
- woongebied (art.2.)
- zone voor ééngezinshuizen
- zone voor één- of meergezinshuizen
- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (art.3.)
- zone voor buffer
- zone voor ééngezinshuizen of gemeenschapsvoorzieningen (art.4.)
- agrarisch gebied (art.5.)
- gemengd openruimtegebied (art.6.)
- zone voor handel of lokale bedrijvigheid (art.7.)
- zone voor bebouwing
- zone voor overdekte opslag
- zone voor buffer type 1
- zone voor buffer type 2
- op te heffen verkaveling (inclusief wijzigingen)

0 25 50 100 Meters

BP KOG 2008005, sep 2010

adviesverlening & begeleiding ruimtelijke ordening

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND