

**STAD TURNHOUT**  
**RUP "Broekzijde" – ontwerp RUP**

**Verordenend deel**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting	
van .....	
Op bevel,	
Algemeen directeur,	De Voorzitter
...	..

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het	
gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot en met .....	
Op bevel,	
Algemeen directeur,	De Voorzitter
...	..

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting	
van .....	
Op bevel,	
Algemeen directeur,	De Voorzitter
...	..



**COLOFON**

**Opdracht:**

RUP 'Broekzijde'

**Opdrachtgever:**

Stadsbestuur Turnhout  
Dienst Ruimtelijke Ordening  
Campus Blairon 200  
2300 Turnhout

**Opdrachthouder:**

Antea Belgium N.V.  
Posthofbrug 10  
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00

Fax 03/221.55.01

[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

**Identificatienummer:**

2220683045

**Datum:**

Maart 2018

December 2018

**status / revisie:**

Ontwerp RUP

Ontwerp RUP DV

**Projectmedewerkers:**

Marten Dugernier, Ruimtelijk planner

Eline Mulkens, Ruimtelijk Planner



© Antea Belgium nv 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

## INHOUD

<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>5</b>
VOORSCHRIFTEN .....	5
SCHAAL EN MAATVOERING .....	5
GEBRUIK VAN DE GRONDEN, GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES .....	5
INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED .....	5
DUURZAAMHEID .....	6
WATERHUISHOUDING .....	6
BEGRIPPEN .....	6
<b>ART. 1A OVERGANGSZONE BLEKERIJSTRAAT</b> .....	<b>9</b>
BESTEMMING .....	9
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	9
<b>ART. 1B WOONPARK PARKLAAN</b> .....	<b>11</b>
BESTEMMING .....	11
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	11
<b>ART. 1C WOONGEBIED – GEKOPPELDE BEBOUWING BROEKZIJD</b> .....	<b>14</b>
BESTEMMING .....	14
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	14
<b>ART.1D BESTAANDE ZONEVREEMDE WONING (OVERDRUK)</b> .....	<b>16</b>
BESTEMMING .....	16
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	16
<b>ART. 2 GEMENGD OPEN RUIMTEGEBIED</b> .....	<b>18</b>
BESTEMMING .....	18
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	18
<b>ART. 3 ZONE VOOR TUIJNEN</b> .....	<b>19</b>
BESTEMMING .....	19
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	19
<b>ART. 4A ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS - BROEKZIJD</b> .....	<b>20</b>
BESTEMMING .....	20
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	20
<b>ART. 4B ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS - DOORSTEEK</b> .....	<b>21</b>
BESTEMMING .....	21
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	21
<b>ART. 5 AGRARISCH GEBIED MET CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE</b> .....	<b>22</b>
BESTEMMING .....	22
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	22
ART. 5BIS ZONE VOOR WATERBERGINGSSYSTEEM .....	23
<b>ART. 6 BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b> .....	<b>24</b>
BESTEMMING .....	24
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	24
<b>ART. 7 LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED</b> .....	<b>25</b>
BESTEMMING .....	25

INRICHTING VAN HET GEBIED .....	25
ART.7 - BIS OVERDRUK BLEKERIJ .....	26
ART.7 - TER: HISTORISCHE HOEVES BROEKZIJDE.....	28
<b>ART. 8 ZONE VOOR WATERLOOP .....</b>	<b>29</b>
BESTEMMING .....	29
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	29
ART.8 – BIS: INDICATIEVE AANDUIDING WATERLOOP .....	29
<b>ART. 9 ZONE VOOR OEVERINRICHTING (OVERDRUK) .....</b>	<b>31</b>
BESTEMMING .....	31
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	31
<b>ART. 10 INDICATIEVE AANDUIDING FIETSTRACÉ.....</b>	<b>32</b>
BESTEMMING .....	32
INRICHTING VAN HET GEBIED .....	32
<b>ART.11 TOEGANGSDREEF.....</b>	<b>33</b>
BESTEMMING .....	33
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	33

## **Algemene bepalingen**

---

### **Artikel 0: algemene bepalingen**

#### ***Voorschriften***

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

#### ***Schaal en maatvoering***

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. Afwijkingen op het plan die hun oorsprong vinden in afwijkingen van het kadastrale plan ten opzichte van de werkelijke toestand dienen genegeerd te worden.

De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

#### ***Gebruik van de gronden, gebouwen en constructies***

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken of verbouwingen van het bestaande vergunde of vergund geachte volume kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond vormen.

Herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies is steeds toegestaan wanneer - na een plotse calamiteit buiten de wil van de eigenaar om - de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan worden gegarandeerd, en op voorwaarde dat alle historische en architecturale aspecten worden gerespecteerd die aanwezig waren voor de calamiteit. De inplantingsplaats van het gebouw wordt daarbij volledig gerespecteerd

#### ***Inventaris bouwkundig erfgoed***

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot alle gehelen van bebouwing, gebouwen, bouwdelen en omgevingselementen voorkomend op de door de Vlaamse overheid vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed dient aan te tonen dat het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarde van het gebouw worden nagestreefd. De erfgoedwaarde heeft betrekking op de oorspronkelijke bouwstijl, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen, de bouwtechnieken, specifieke architecturale elementen, en/of het waardevolle karakter van het bouwblok als architecturaal geheel, dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen.

De voorschriften van dit artikel "bouwkundig erfgoed" hebben steeds voorrang op de overige voorschriften van dit RUP, ook in het geval deze strijdig zijn.

## **Duurzaamheid**

Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:

- gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;
- gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit. Hiervan kan echter worden afgeweken omwille van milieutechnische redenen.
- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag
- efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd.
- in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.

## **Waterhuishouding**

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

Dit geldt ook voor alle werken handelingen en ingrepen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het waterbergingsysteem.

## **Begrippen**

Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:

- 45 – graden regel: De bouwhoogte mag nooit groter zijn dan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
- Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.
- Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.
- Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

- Bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
- Bruto vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte (inclusief buitenmuren) van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn.
- Dakuitsprong: Een dakuitsprong is het deel van het dak dat uitspringt ten opzichte van de basisvorm van het dak.



- Toeristische logies type gastenkamers: een uitgeruste inrichting met één of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristische logies. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden.
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- Geveluitsprongen: Een geveluitsprong is een deel van het bouwvolume dat uitsteekt uit het vlak van de gevel op de voorbouwlijn. Een erker is een geveluitsprong.
- Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel: De hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak.
- Loggia: inpandig terras.
- Meergezinswoning: Elk gebouw dat meer dan twee wooneenheden bevat. Het kan gaan om gebouwen met meerdere woningen (appartementengebouwen of gebouwen met collectieve woningen) of gebouwen met een combinatie van meerdere woningen en één of meer andere functies (zoals een handelszaak, een bedrijf,...).
- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- Natuurtechnische milieubouw: het geheel van ingrepen om natuur te realiseren en/of om negatieve effecten van infrastructuurwerken op de natuur te verminderen. Eerst wordt aan de hand van de bodem, het reliëf en de waterhuishouding een gunstige uitgangssituatie gecreëerd voor de ontwikkeling van natuur (= milieubouw). Vervolgens laat men de natuur zich ontwikkelen, al dan niet met behulp van een bepaald beheer (= natuurtechniek).
- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

- Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en halfverhardingen zoals bv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.
- Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
- Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- Zadeldak: een dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.
- Zijtuin / zijtuinstrook: onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);
- Zone: het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
- Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.



## ***Art. 1a overgangszone Blekerijstraat***

---



### **Artikel 1a: overgangszone Blekerijstraat**

### ***Bestemming***

Categorie voor gebiedsaanduiding: wonen

#### Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor wonen en de daarbij horende tuinen. Zorgwonen is ook toegelaten.

#### Nevenbestemming

Aan het wonen verwante voorzieningen zijn als nevenfunctie toegelaten wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:

- Er is een volwaardige woongelegenheid in het gebouw voorzien;
- De ondergeschikte functies (en/of de uitbating ervan) mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen of hinder veroorzaken voor de omgeving.
- De oppervlakte van de ondergeschikte functie bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup> per wooneenheid.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

### ***Inrichtingsvoorschriften***

#### ***Bebouwde ruimte***

##### Plaatsing van de hoofdgebouwen:

- In deze zone is enkel open bebouwing toegestaan.
- De gebouwen moeten opgericht worden op de voorgevelbouwlijn zoals aangegeven op grafisch plan.

##### Maximaal gabariet, dakvorm en welstand van het gebouw:

- Bij herbouw en nieuwbouw geldt volgend maximaal gabariet:
  - De bouwdiepte bedraagt maximaal 17m.
  - Maximale nokhoogte van 11m.
  - Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.

- Dakvorm: een plat dak of een hellend dak met een helling van 10° tot 60° is toegelaten.
- Dakuitsprongen/dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.
- Alle zichtbare gevels moeten beschouwd en afgewerkt worden als volwaardige gevels.
- Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel: Balkons en loggia's mogen een uitsprong hebben van maximum 0,50m.

### ***Stallen van fietsen en wagens***

Wagens:

- Per woongelegenheden dient minimum één bewonersparkeerplaats te worden voorzien.
- Per 100m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte detailhandel dienen minimum 2,5 parkeerplaatsen te worden voorzien.
- Per 100m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte kantoorruimte dienen minimum 2,3 werknemersparkeerplaatsen te worden voorzien.
- De parkeerplaatsen in open lucht moeten worden aangelegd conform de onderstaande voorschriften voor niet bebouwde ruimte. Bij nieuwbouw of herbouw dient minstens 80% van de parkeerplaatsen te worden gerealiseerd onder de vorm van een geclusterde half-ondergrondse of ondergrondse parkeergarage voor de volledige aaneengesloten bouwzone, die deel uitmaakt van of fysisch aansluit op de hoofdvolumes of onder de vorm van een parkeergarage die wordt geïntegreerd in het gebouw.

Fietsstalruimte:

- Per woongelegenheden en per slaapkamer dient er voor minimum 1 fiets een overdekte fietsstelplaats gerealiseerd worden.
- Per 100m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte detailhandel dienen minimum 3 fietsenstallingen te worden voorzien.
- Per 100m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte kantoorruimte dienen minimum 3 fietsenstallingen te worden voorzien.

### ***Niet bebouwde ruimte***

- Maximaal 20% van het onbebouwde deel van een perceel mag worden verhard, ten behoeve van (tuin)paden, terrassen, parkeerplaatsen en opritte en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen.
- Door middel van specifiek materiaalgebruik en gebruik van beplanting dient 80% van de niet bebouwde ruimte een groen karakter te hebben.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

## **Art. 1b woonpark Parklaan**

---



**Artikel 1b: woonpark Parklaan**

### ***Bestemming***

Categorie voor gebiedsaanduiding: wonen

#### Hoofdbestemming:

De zone is bestemd voor wonen, met name voor het oprichten van eengezinswoningen en de daarbij horende tuinen. De eengezinswoning mag ook een zorgwoning zijn.

#### Nevenbestemming:

Vrije beroepen en diensten zijn als ondergeschikte functie toegelaten wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:

- Er is een volwaardige woongelegenheid in het gebouw voorzien;
- De ondergeschikte functie kan enkel voorzien worden in het hoofdgebouw.
- De ondergeschikte functie beslaat niet meer dan 50% van de bruto vloeroppervlakte.
- De ondergeschikte functies (en/of de uitbating ervan) mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen of hinder veroorzaken voor de omgeving.
- De oppervlakte van de ondergeschikte functie bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup> per wooneenheid.
- De ondergeschikte functies dienen qua volume en voorkomen te voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften.

In afwijking op de hoofd- en nevenbestemming kunnen alle bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen, constructies, verhardingen en functies behouden en in stand gehouden worden.

### ***Inrichtingsvoorschriften***

#### ***Bebouwde ruimte***

##### Verkavelen

- Het verkavelen van één perceel naar twee percelen voor halfopen bebouwing is toegelaten, mits: er één gemeenschappelijke in- en uitrit wordt voorzien.

##### Plaatsing van de hoofdgebouwen:

- De gebouwen moeten opgericht worden op minimum 15m van de grens met het openbaar domein langs de zijde van Parklaan en op minimum 6m van de grens met het openbaar domein langs de zijde van de Broekzijdestraat.
- De gebouwen zijn op minimaal 3,00m afstand gelegen van de perceelsgrenzen.
- In deze zone is enkel open bebouwing en halfopen bebouwing toegestaan. Doch halfopen bebouwing is enkel toegestaan bij het verkavelen van één perceel naar twee percelen voor halfopen bebouwing mits: er één gemeenschappelijke in- en uitrit wordt voorzien.

#### Maximaal gabariet, dakvorm en welstand van de woning:

- Bij herbouw en nieuwbouw geldt volgend maximaal gabariet:
  - Bij een plat dak geldt een maximale kroonlijsthoogte van 11m.
  - Bij een hellend dak geldt een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 11m.
  - Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.
- Dakvorm: een plat dak of een hellend dak met een helling van 10° tot 60° is toegelaten.
- Dakuitsprongen/dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.
- Alle zichtbare gevels moeten beschouwd en afgewerkt worden als volwaardige gevels.
- Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel: Balkons en loggia's mogen een uitsprong hebben van maximum 0,50m.

#### Welstand van gebouw en constructies:

Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

### **Parkeren**

- Per woning dient minimum één parkeerplaats te worden voorzien. Garages (bovengronds) en overdekte autostaanplaatsen moeten fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw. Maximaal twee garagepoorten in de voorgevel zijn toegelaten.
- Indien er een vrij beroep of dienstverlening voorzien wordt kunnen bezoekersparkeerplaatsen gekoppeld worden aan de inrit naar de garage of overdekte autostaanplaatsen.
- De woning(en) mogen niet worden ontsloten langs de Broekzijdestraat.
- Bestaande uitwegen behouden hun rechten. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ontsluiting via de Parklaan georganiseerd te worden.

### **Niet bebouwde ruimte**

- De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin met groenaanleg of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel, van vergunning vrijgestelde opslag is echter wel toegelaten.
- Maximaal 20% van het onbebouwde deel van een perceel mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen.
- In elke zijtuinstrook mag maximaal een gezamenlijke verharding van 3m breedte voorzien worden. De rest van de zijtuinstrook moet ingericht worden als groenstrook met beplanting.

#### Perceelsafsluitingen:

- De perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen of palen met draad. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen:

- De bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 3,00m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen en op minimum 10,00m afstand van de achtergevelbouwlijn.
- Ook voor de bijgebouwen moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
- Bijgebouwen zijn enkel toegelaten onder de vorm van tuinbergingen, en met een gezamenlijke oppervlakte per perceel van maximaal 75m<sup>2</sup>. Indien een perceel in deze zone grenst aan de zone voor tuinen (Art.3) dan mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen gelegen in de delen van het perceel die in zone voor tuinen (Art.3) en in de zone voor woonpark Parklaan (Art.1b) gelegen zijn, niet meer dan 75m<sup>2</sup> bedragen.
- De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en een maximale nokhoogte van 4,5m.
- De dakvorm van de bijgebouwen is vrij.

## **Art. 1c Woongebied – gekoppelde bebouwing Broekzijde**

---

Art. 1c

Artikel 1c: Woongebied - gekoppelde bebouwing Broekzijde

### **Bestemming**

Categorie voor gebiedsaanduiding: wonen

#### Hoofdbestemming:

De zone is bestemd voor wonen, met name voor het oprichten van gekoppelde ééngezinswoningen en de daarbij horende tuinen. De eengezinswoning mag ook een zorgwoning zijn.

#### Nevenbestemming:

Vrije beroepen en diensten zijn als ondergeschikte functie toegelaten wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:

- Er is een volwaardige woonelegenheid in het gebouw voorzien;
- De ondergeschikte functie beslaat niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte.
- De ondergeschikte functies (en/of de uitbating ervan) mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen of hinder veroorzaken voor de omgeving.
- De ondergeschikte functies dienen qua volume en voorkomen te voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften.

### **Inrichtingsvoorschriften**

#### **Bebouwde ruimte**

##### Bouworde:

Zowel halfopen als gesloten bebouwing is toegestaan.

Het aantal bestaande wooneenheden in deze zone mag niet verhoogd worden, met uitzondering van zorgwonen.

##### Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Wanneer voor slechts één woonelegenheid, en dus niet voor het geheel een vergunning wordt aangevraagd, dan moet bij de vergunningsaanvraag een beschrijvende nota worden gevoegd die aantoont dat:

- de goede ruimtelijke ordening bewaard blijft;

- elk aangesloten geheel van bebouwing zal functioneren als één onderling samenhangend geheel, waarbij tenminste het aantal bouwlagen en de dakvormen één architecturaal harmonisch geheel vormen.

#### Maximale gabariet, dakvorm en welstand van het gebouw:

- Bij herbouw en nieuwbouw geldt volgend maximaal gabariet:
  - Maximale breedte van het hoofdgebouw van 10m.
  - De bouwdiepte bedraagt maximaal 17m.
  - Maximale nokhoogte van 11m.
  - Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.
  - De gebouwen moeten opgericht worden op minimum 6m van de grens met het openbaar domein langs de zijde van de Broekzijdestraat.
- Bouwvolumes op de perceelsgrens moeten minstens over 3m breedte een kroonlijst van 6m hoog hebben en een dakhelling van 45° tot een diepte van 9m vanaf de voorgevelbouwlijn.
- De dakvorm is vrij.
- Dakuitsprongen/dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.
- Alle zichtbare gevels moeten beschouwd en afgewerkt worden als volwaardige gevels.
- Balkons en loggia's mogen een uitsprong hebben van maximum 0,50m.

#### Welstand van gebouw en constructies:

Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

### **Parkeren**

- Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats te worden voorzien op het perceel.

### **Niet bebouwde ruimte**

- De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin met groenaanleg of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- Maximaal 20% van het onbebouwde deel van een perceel mag worden verhard ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen.

#### Perceelsafsluitingen:

- De perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen of palen met draad. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.

#### Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen:

- Voor nieuwe of herbouwde woningbijgebouwen geldt:
  - Bijgebouwen en overdekte autostaanplaatsen moeten ingeplant te worden op minimum 3,00m afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen.
  - Bijgebouwen zijn enkel toegelaten onder de vorm van tuinbergingen, en met een maximale gezamenlijke oppervlakte per perceel van 75m<sup>2</sup>, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en een maximale nokhoogte van 4,5m.
  - Ook voor de bijgebouwen moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
  - De dakvorm van de bijgebouwen is vrij.

## **Art.1d Bestaande zonevreemde woning (overdruk)**

---



Artikel 1d: Bestaande zonevreemde woning (overdruk)

### **Bestemming**

Categorie voor gebiedsaanduiding: n.v.t. (overdruk)

Deze bestemming, betreft een bestemming in overdruk bovenop Art. 3 'Zone voor tuinen'. Deze overdruk legt extra mogelijke functies en inrichtingsvoorschriften op binnen de onderliggende bestemmingszone.

#### Hoofdbestemming:

De zone is bestemd voor wonen, met name voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende tuinen. De eengezinswoning mag ook een zorgwoning zijn.

#### Nevenbestemming:

Vrije beroepen en diensten zijn als ondergeschikte functie toegelaten wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:

- Er is een volwaardige woonegelegenheid in het gebouw voorzien;
- De ondergeschikte functie beslaat niet meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte.
- De ondergeschikte functies (en/of de uitbating ervan) mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen of hinder veroorzaken voor de omgeving.
- De ondergeschikte functies dienen qua volume en voorkomen te voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften.

### **Inrichtingsvoorschriften**

#### **Bebouwde ruimte**

##### Plaatsing en oriëntatie van de hoofdgebouwen:

- In deze zone is enkel open bebouwing toegestaan.

##### Maximale gabariet, dakvorm en welstand van het gebouw:

- De woningen mogen uitbreiden tot maximum 1.000m<sup>3</sup>. Herbouw op dezelfde locatie of op gewijzigde locatie binnen hetzelfde perceel is mogelijk met een maximumbouwvolume tot 1.000m<sup>3</sup>, waarbij verder geldt:
  - Maximale nokhoogte van 11m.
  - Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.
- De dakvorm is vrij.



- Dakuitsprongen/dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.
- Alle zichtbare gevels moeten beschouwd en afgewerkt worden als volwaardige gevels.
- Balkons en loggia's mogen een uitsprong hebben van maximum 0,50m.

Welstand van gebouw en constructies:

- Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

**Parkeren**

- Per woonegelegenheid dient minimum één parkeerplaats te worden voorzien op het perceel.

**Niet bebouwde ruimte**

- De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin met groenaanleg of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- Maximaal 20% van het onbebouwde deel van een perceel mag worden verhard ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen.

Perceelsafsluitingen:

- De perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen of palen met draad. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen:

- Voor nieuwe of herbouwde woningbijgebouwen geldt:
  - Bijgebouwen zijn enkel toegelaten onder de vorm van tuinbergingen, en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75m<sup>2</sup> per woonegelegenheid, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en een maximale nokhoogte van 4,5m.
  - Ook voor de bijgebouwen moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.
  - De dakvorm van de bijgebouwen is vrij.

## **Art. 2 gemengd open ruimtegebied**

---



**Artikel 2: gemengd open ruimtegebied**

### ***Bestemming***

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Deze zone is bestemd als gemengd openruimtegebied. Binnen dit gebied zijn landbouw, landschapszorg, natuurbehoud en bosbouw nevenschikte functies. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

### ***Inrichting van het gebied***

#### Afsluitingen

Terreinafsluitingen mogen enkel gerealiseerd worden in de vorm van hagen of paal en draad. Deze afsluitingen moeten bovendien een doorgang van kleine fauna mogelijk maken.

#### Symbolische aanduiding bunker

De bestaande bunker moet behouden blijven in zijn huidige vorm. Alle nodige renovatie- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.

## **Art. 3 Zone voor tuinen**

---



**Artikel 3: zone voor tuinen**

### ***Bestemming***

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Deze zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van een (semi-)private tuin bij de woningen gelegen in de zones van Art. 1b, Art.1c en Art.1d.

### ***Inrichting van het gebied***

- De zone moet als tuinzone of groene zone worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
- Voor de tuinafsluitingen mogen enkel levende hagen of palen met draad gebruikt worden. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.
- Verhardingen zijn niet toegelaten met uitzondering van functionele paden naar de woning.
- Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 10,00m afstand ten opzichte van de grens met de zone voor openbare wegenis (Art.4).
- Bijgebouwen zijn enkel toegelaten onder de vorm van tuinbergingen en met een gezamenlijke oppervlakte per perceel van maximaal 75m<sup>2</sup>. Indien een perceel in deze zone grenst aan de zone voor woonpark Parklaan (Art.1b) dan mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen gelegen in de delen van het perceel die in zone voor tuinen (Art.3) en in de zone voor woonpark Parklaan (Art.1b) gelegen zijn, niet meer dan 75m<sup>2</sup> bedragen.
- De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en een maximale nokhoogte van 4,5m.
- De dakvorm van de bijgebouwen is vrij.

## **Art. 4a Zone voor openbare wegenis - Broekzijde**

---



Artikel 4a: zone voor openbare wegenis - Broekzijde

### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: (lijn)infrastructuur

Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en/of de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

### **Inrichtingsvoorschriften**

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als openbaar domein in functie van de weg en de omgeving. De zone dient verhard te worden in functie van de bestemming. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein (kunstwerken, ...);
- waterbouwkundige werken;
- het aanleggen van verhardingen.

## **Art. 4b Zone voor openbare wegenis - doorsteek**

---



Artikel 4b: zone voor openbare wegenis - doorsteek

### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: (lijn)infrastructuur

De gronden zijn bestemd voor een openbare weg in functie van langzaam verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende technische infrastructuur, groenaanleg en meubilair. De gronden hebben een publiek karakter.

### **Inrichtingsvoorschriften**

Binnen de zone kan een verharding of halfverharding worden aangelegd in functie van langzaam verkeer.

Binnen deze zone worden geen constructies of bouwwerken toegelaten, met uitzondering van technische infrastructuur verbonden aan de functie als langzaam verkeerverbinding, en straatmeubilair zoals infoborden, vlaggenmasten, zitbanken, verlichting, vuilbakken en bewegwijzering.

## **Art. 5 Agrarisch gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**

---



Artikel 5: agrarisch gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw.

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten waarbij maximaal wordt gestreefd naar behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### **Inrichting van het gebied**

Er dient gestreefd te worden naar continuïteit in het historisch gebruik en landschappelijk voorkomen van de gronden als grasland en hooiland, met behoud van de bestaande kleine landschapselementen.

Het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies is niet toegestaan, met uitzondering van:

- de aanleg van waterbergingsysteem Art. 5bis
- schuilhokken met een totale maximale oppervlakte van 60m<sup>2</sup> per hectare en indien voldaan aan volgende voorwaarden
  - maximale hoogte van 5m
  - enkel hout kan gebruikt worden als materiaal
  - voldoende landschappelijk ingebed

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden, in het bijzonder kleine landschapselementen.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor 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.

### **Art. 5bis Zone voor waterbergingsysteem**



Art. 5bis – Zone voor waterbergingsysteem (overdruk)

Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het vertragen van de afvoer, retentie, infiltratie en bergen van zuiver hemelwater en oppervlaktewater en onderhoud van deze voorzieningen en infrastructuur, voor zover zij passen binnen de principes van natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer, zijn toegelaten in deze zone. Bij de vergunningsaanvraag voor deze voorzieningen en infrastructuur moet worden aangetoond dat:

- Er gestreefd werd naar een maximale landschappelijke inpassing.
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurtechnische milieubouw.
- maximaal vermijden van verhardingen tenzij technisch noodzakelijk.
- De vegetatie die wordt aangeplant in het kader van de ecologische inrichting en landschappelijk inpassing van het waterbergingsysteem.
- Negatieve effecten op de grondwatertafel zullen worden vermeden.

## Art. 6 Bouwvrij agrarisch gebied

---



### Artikel 6: Bouwvrij agrarisch gebied

#### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

#### **Inrichting van het gebied**

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:

- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- het herstellen, aanleggen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen;
- het aanbrengen van infrastructuur voor laagdynamische dagrecreatieve activiteiten.

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:

- 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 openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

#### Symbolische aanduiding bunker

De bestaande bunker moet behouden blijven in zijn huidige vorm. Alle nodige renovatie- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.



## **Art. 7 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied**

---



### **Artikel 7: landschappelijk waardevol agrarisch gebied**

#### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Als nevenfuncties zijn tevens toegelaten: landschapszorg, natuurbehoud, bosbouw, recreatief medegebruik, educatieve functies en toeristische logies type gastenkamers. Verder is het inrichten van woongelegenheden in de bestaande gebouwen toegelaten.

In de onmiddellijke omgeving van de zones in overdruk Art. 7bis en Art.7ter, zijn constructies toegelaten in functie van de activiteiten binnen overdrukzones, voor zover deze constructies ingepast worden in het landschap.

#### **Inrichting van het gebied**

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten voor zover zij de belevings- en/of esthetische waarde van het landschap niet in gevaar brengen. Het oprichten van nieuwe gebouwen is echter niet toegelaten.

Elke vergunningsaanvraag moet het volgende aantonen:

- De cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied blijft bewaard of zelfs versterkt door het onderwerp van de aanvraag.
- De wederzijdse relatie van het landschap met de Aavallei en/of de historische functie van de Blekerij wordt behouden en/of versterkt.
- De open zichten op de Blekerij en de hoeve worden gerespecteerd.

#### **Afsluitingen:**

Er kunnen afsluitingen worden aangebracht op een maximale afstand van 30 m rond de woongebouwen om een private ruimte af te bakenen. Deze afsluitingen mogen enkel gerealiseerd worden in de vorm van hagen of paal en draad. Deze afsluitingen moeten bovendien een doorgang van kleine fauna mogelijk maken.

Stallen van fietsen en wagens:

Maximaal acht parkeerplaatsen in functie van de logiesfunctie in de historische hoeses (Art.7-ter) kunnen voorzien worden in het deel van deze zone dat zich rondom Art.7-ter bevindt. Door middel van specifiek materiaalgebruik dient de parking een groen karakter te hebben en landschappelijk inpasbaar te zijn.

Maximaal twintig parkeerplaatsen ten behoeve van de functies in de Blekerij (Art.7-bis) kunnen voorzien worden in het deel van deze zone dat zich rondom Art.7-bis bevindt. Door middel van specifiek materiaalgebruik dient de parking een groen karakter te hebben en landschappelijk inpasbaar te zijn. Zo mogen de parkeerplaatsen niet worden verhard (enkel halfverharding is

toegelaten) en moeten deze worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De parking moet gefaseerd aangelegd worden op basis van de parkeerbehoefte.

Voor iedere vergunde of vergund geachte woongelegenheden dient er per slaapkamer minimum 1 overdekte fietsstelplaats gerealiseerd te worden. Deze dient gerealiseerd te worden bij herbouw, verbouwing of functiewijziging van de bestaande gebouwen.

Bij het voorzien van een recreatief medegebruik, educatieve functies en/of toeristische logies type gastenkamers dient een fietsstelplaats voor minimaal 20 fietsen te worden voorzien.



### ***Art.7 - bis Overdruk Blekerij***

Binnen deze zone dient gestreefd te worden naar de duurzame instandhouding van de historisch waardevolle gebouwen van de Blekerij.

#### ***Bebouwde ruimte***

##### Dichtheid aan woningen en gastenkamers:

- Elk gebouw kan omgevormd worden tot een woning. De gebouwen kunnen niet opgedeeld worden in meerdere wooneenheden.
- Er kunnen gastenkamers georganiseerd worden in deze historische gebouwen. In deze zone mogen in totaal maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden geïnstalleerd worden, waarin maximaal 32 gasten kunnen verblijven.
- Het voorzien van een museum, café en/of eetgelegenheden met een laag dynamisch karakter is toegestaan mits de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied bewaard blijft en slechts zeer beperkt verkeer gegenereerd wordt en mits aan de parkeerbehoefte kan tegemoet worden gekomen op eigen terrein.

##### Vergunningsaanvraag

Elke aanvraag tot vergunning moet onderstaande aantonen:

- Het gebruik van dit erfgoed heeft tot doel de duurzame leefbaarheid van het onroerend gebouw te garanderen en zal in geen geval afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de gebouwen, noch aan de cultuurhistorische of landschapsecologische kwaliteiten van de omgeving.
- Eventuele werken en handelingen zijn verenigbaar met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw.
- Bij eventuele instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden wordt gegarandeerd dat de erfgoedwaarde ongeschonden blijft of verhoogt en de bouwmaterialen van het bestaande gebouw worden gerespecteerd.
- Er kan worden tegemoet worden gekomen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein, hierbij mogen op het terrein maximaal 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

##### Afmetingen van gebouw en constructies:

Er is een uitbreiding van 20% van het bouwvolume toegestaan in overeenstemming met de schaal van het gebouw indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en

op voorwaarde dat de erfgoedwaarde ongeschonden blijft of zelfs versterkt wordt en dat de kenmerkende architectuur behouden blijft langs alle zijden van het gebouw.

Bij verbouwen en herbouwen moet de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling van de bestaande gebouwen gerespecteerd worden. Bij uitbreiding, verbouwen of herbouwen staat de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling in verhouding tot de maatvoering van de bestaande gebouwen. De kroonlijsthoogte is in geen geval hoger dan deze van het bestaande gebouw.

Bijgebouwen:

Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Welstand van gebouw en constructies:

Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met de bestaande gevels. Materialen voor dakbedekking zijn in overeenstemming met het bestaande gebouw. Voor kleinere oppervlakten kan hiervan afgeweken worden en zijn in harmonie met de bestaande dakbedekking ook andere dakbedekkingmaterialen toegelaten.

**Artikel 7 - ter: Overdruk historische hoeves Broekzijde**

## ***Art.7 - ter: Historische hoeves Broekzijde***

### ***Bebouwde ruimte***

Dichtheid aan woningen en gastenkamers:

Elk gebouw kan omgevormd worden tot een woning. De gebouwen kunnen niet opgedeeld worden in meerdere wooneenheden.

Er kunnen gastenkamers georganiseerd worden in deze historische gebouwen. In deze zone mogen in totaal maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden geïnstalleerd worden, waarin maximaal 32 gasten kunnen verblijven-

Horeca als hoofdfunctie is niet toegelaten.

### Vergunningsaanvraag

Elke aanvraag tot vergunning moet onderstaande aantonen:

Het gebruik van dit erfgoed heeft tot doel de duurzame leefbaarheid van het onroerend gebouw te garanderen en zal in geen geval afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de gebouwen, noch aan de cultuurhistorische of landschapsecologische kwaliteiten van de omgeving.

Eventuele werken en handelingen zijn verenigbaar met de cultuurhistorische identiteit van het gebouw.

Bij eventuele instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden wordt gegarandeerd dat de erfgoedwaarde ongeschonden blijft of verhoogt en de bouwmaterialen van het bestaande gebouw worden gerespecteerd.

### Herbouwen

Herbouwen is enkel toegestaan wanneer na een calamiteit de duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan worden gegarandeerd, en op voorwaarde dat alle historische en architecturale aspecten worden gerespecteerd die aanwezig waren voor de calamiteit. De inplantingsplaats van het gebouw wordt volledig gerespecteerd

### Afmetingen van gebouw en constructies:

Er is een uitbreiding van 20% van het bouwvolume toegestaan in overeenstemming met de schaal van het gebouw indien ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en op voorwaarde dat de erfgoedwaarde ongeschonden blijft of zelfs versterkt wordt en dat de kenmerkende architectuur behouden blijft langs alle zijden van het gebouw.

Bij verbouwen en herbouwen moet de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling van de bestaande gebouwen gerespecteerd worden. Bij uitbreiding, verbouwen of herbouwen staat de kroonlijsthoogte, de dakvorm en de dakhelling in verhouding tot de maatvoering van de bestaande gebouwen. De kroonlijsthoogte is in geen geval hoger dan deze van het bestaande gebouw.

### Welstand van gebouw en constructies:

Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met de bestaande gevels. Materialen voor dakbedekking zijn in overeenstemming met het bestaande gebouw. Voor kleinere oppervlakten kan hiervan afgeweken worden en zijn in harmonie met de bestaande dakbedekking ook andere dakbedekkingmaterialen toegelaten.

## Art. 8 Zone voor waterloop

---



Artikel 8: Zone voor waterloop

### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

De zone voor waterloop is bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. De zone is bestemd voor een waterloop en haar oevers gelegen in open bedding en geflankeerd door de nodige oeverstroken.

### **Inrichting van het gebied**

Voor de inrichting van de waterloop worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.

In deze zone zijn enkel constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.

Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten.

Binnen de zone is het aanleggen van maximaal twee overbruggingen of overwelvingen over de waterloop toegelaten in functie van niet-gemotoriseerd verkeer, op voorwaarde dat de watervoerende functie van de waterloop hierdoor niet wordt belemmerd en mits machtiging van de waterloopbeheerder.

De overbruggingen of overwelvingen worden uitgevoerd in een sobere en geïntegreerde architectuur, afgestemd op het landelijke en onbebouwde karakter van de omgeving.

Verhardingen in de 5m moeten bestand zijn tegen 40ton om het beheer van de waterloop niet te hinderen. Alle werken in de 5m of rond de waterloop zijn slechts toegelaten mits akkoord van waterloopbeheerder.



Artikel 8bis Indicatieve aanduiding waterloop

### **Art.8 – bis: Indicatieve aanduiding waterloop**

Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weerszijden verplaatst worden over een afstand van max. 10m.

Voor de inrichting van de waterloop worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd. Het verleggen, herprofilen of heropenen van grachten of waterlopen is enkel toegestaan voor zover deze kaders in het herstel van het historische grachtenstelsel.

De zone is bouwvrij met uitzondering van constructies en werken gericht op de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.

Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten. Alle werken in de 5m of rond de waterloop zijn slechts toegelaten mits akkoord van waterloopbeheerder.

## **Art. 9 zone voor oeverinrichting (overdruk)**

---



**Artikel 9: zone voor landschapsecologische oeverinrichting (overdruk)**

### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: zone voor natuurverweving

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functie natuurbehoud nevensgeschikt is aan de overige functies in het gebied.

### **Inrichting van het gebied**

De zone is bouwvrij met uitzondering van constructies en werken gericht op de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn toegestaan. De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze.

Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten. In deze 5m-zone zal er een oeverinrichting toegepast worden.

Binnen de zone is het aanleggen van maximaal één overbrugging of overwelling over de waterloop Aa toegelaten in functie van niet-gemotoriseerd verkeer, op voorwaarde dat de watervoerende functie van de waterloop hierdoor niet wordt belemmerd en mits machtiging van de waterloopbeheerder.

De overbrugging of overwelling wordt uitgevoerd in een sobere en geïntegreerde architectuur, afgestemd op het landelijke en onbebouwde karakter van de omgeving.

Voor de delen van deze zone die langs Art. 8 gelegen zijn (waterloop de Aa), kunnen ontsluitingen voor dienstverkeer ingericht worden in halfverharding.

Het is mogelijk een onverhard of halfverhard wandel- fietspad aan te leggen in deze zone met een maximale breedte van 3m, mits voldoende ruimte wordt gelaten voor een ecologische oeverontwikkeling langs minstens één van beide oevers.

Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de beek in deze zone zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en het landschapsecologisch en/of cultuurhistorisch herstel van de waterloop.

## **Art. 10 Indicatieve aanduiding fietstracé**

---



Artikel 10: Indicatieve aanduiding fietstracé

### **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

De gronden zijn bestemd voor openbare wegen in functie van langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en de daarbij horende technische infrastructuur en straatmeubilair. Op deze gronden is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten met uitzondering van landbouwvoertuigen.

### **Inrichting van het gebied**

Het betreft een indicatieve aanduiding van een fietspad.

Een halfverharding met een breedte van max. 3,5m kan worden aangelegd in functie van langzaam verkeer.

Het doorsnijden van de Aavallei door fiets- en voetpaden dient te gebeurt op ecologisch verantwoorde wijze, door het hanteren van de principes van de natuurtechnische milieubouw.

De aanleg van het fietspad dient maximaal de perceelsgrenzen te volgen om versnippering van de landbouwpercelen te vermijden.



## **Art.11 Toegangsreef**

---



Artikel 11: toegangsreef

### **Bestemming**

*Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur*

Ter hoogte van de symbolische aanduiding op het grafisch plan kan de bestaande toegangsreef naar de Blekerij in stand gehouden worden.

### **Inrichtingsvoorschriften**

De toegangsreef heeft enerzijds een landschappelijke functie als klein landschapselement, en anderzijds een ontsluitingsfunctie voor voetgangers- en fietsverkeer.

Gemotoriseerd verkeer is verboden met uitzondering van dienstvoertuigen, bewoners en bezoekers van de Blekerij, landbouwvoertuigen, aangelanden en mechanisch verkeer voor onderhoud van de gronden gelegen binnen art. 5.

Een strook van maximaal 3m breed kan worden verhard. Er wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen zoals halfverharding of elementverharding, indien technisch haalbaar. Monolietverharding is niet toegestaan.