

Gemeente Hoeselt  
**RUP Centrumontwikkeling**

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling




**OPDRACHTGEVER**

Gemeente Hoeselt  
Dorpsstraat 17  
3730 Hoeselt

Kristof Gaens  
089/51.03.45  
kristof.gaens@hoeselt.be


**OPDRACHTNEMER**

ARCADIS Belgium nv  
City Link  
Posthofbrug 12  
2600 Antwerpen-Berchem

Contactpersoon Ruth Vandecan

Telefoon +32 3 328 06 25

E-mail [r.vandecan@arcadisbelgium.be](mailto:r.vandecan@arcadisbelgium.be)

Website [www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)


**In samenwerking met**

**Urbis et Terra**  
**Begijnenstraat 3290 Diest**  
**[info@urbis-et-terra.be](mailto:info@urbis-et-terra.be)**  
**[www.urbis-et-terra.be](http://www.urbis-et-terra.be)**  
**0498 51 38 28**

BTW BE 0426.682.709  
RPR ANTWERPEN  
ING 320-0687053-72  
IBAN BE 38 3200 6870 5372  
BIC BBRUBEBB

<b>Revisie</b>				
Versie	Datum	Opmerking		
A01	05/02/2014	Eerste versie, discussienota		
A02	02/09/2014	Tweede versie – concept voorontwerp		
A07	22/03/2017	Derde versie – voorontwerp		
B01	18/04/2017	Voorontwerp plenaire vergadering		
B02	07/06/2017	Ontwerp voorlopige vaststelling		
C01	23/10/2017	Definitieve vaststelling		
<b>Opgesteld</b>				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectmedewerker	Ruth Vandecan		04/09/2014
	Projectleider	Lowie Steenwegen		23/10/2017
<b>Geverifieerd</b>				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Johan Geurts		23/10/2017

# INHOUD

<b><u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u></b>	<b>5</b>	<b>2.3 TRACÉ VOOR TRAGE WEGEN (INDICATIEVE AANDUIDING)</b>	<b>22</b>
<b>1 <u>ARTIKEL 1: INLEIDENDE BEPALINGEN</u></b>	<b>6</b>	2.3.1 BESTEMMING	22
1.1 WIJZE VAN METEN	6	2.3.2 INRICHTING	22
1.2 GEHANTEERDE BEGRIPPEN	7	<b>2.4 ONTSLUITING VOOR AUTOVERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)</b>	<b>23</b>
1.3 ALGEMENE BEPALINGEN	9	2.4.1 BESTEMMING	23
1.3.1 WATERBEHEER	9	2.4.2 INRICHTING	23
1.3.2 WATERZUIVERING	10	<b>2.5 GEBIED VOOR CENTRUMWONEN</b>	<b>24</b>
1.3.3 INRICHTINGSSTUDIE	11	2.5.1 BESTEMMING	24
1.3.4 WAARDEVOLLE BOMEN EN LANDSCHAPSELEMENTEN	13	2.5.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING EN BEBOUWING	25
1.3.5 ONBEBOUWDE GRONDEN	13	2.5.3 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEHEER	27
1.3.6 BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE CONSTRUCTIES	13	<b>2.6 OPENBARE WEG</b>	<b>28</b>
1.3.7 VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT	13	2.6.1 BESTEMMING	28
<b>2 <u>ARTIKEL 2: SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE DEELGEBIEDEN</u></b>	<b>14</b>	2.6.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING	28
2.1 WOONZORGCAMPUS	15	2.6.3 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEHEER	28
2.1.1 BESTEMMING	15	<b>2.7 WAARDEVOL CULTUURLANDSCHAP</b>	<b>29</b>
2.1.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING EN BEBOUWING	16	2.7.1 BESTEMMING	29
2.1.3 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT NIET-BEBOUWDE OMGEVING	18	2.7.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING EN BEBOUWING	30
2.1.4 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEHEER	19	2.7.3 BEHEER	31
2.1.5 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DUURZAAMHEID	20	<b>2.8 BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b>	<b>32</b>
<b>2.2 TUINEN</b>	<b>21</b>	2.8.1 BESTEMMING	32
2.2.1 BESTEMMING	21	2.8.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING	32
2.2.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING EN BEBOUWING	21	2.8.3 BEHEER	33
2.2.3 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEHEER	21	<b>2.9 BEGRAAFPLAATS</b>	<b>34</b>
		2.9.1 BESTEMMING	34
		2.9.2 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INRICHTING	34
		2.9.3 BEHEER	35

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### GEMEENTE HOESELT: RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN CENTRUMONTWIKKELING

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planner:

Lowie Steenwegen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hoeselt in zitting van .....

Het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hoeselt in zitting van .....

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

## 1 ARTIKEL 1: Inleidende bepalingen

### 1.1 Wijze van meten

**Bebouwingspercentage:** Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.

**Begroeningpercentage:** Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage dat de minimale grootte van het onverharde en beplante delen van het terrein of de zone aangeeft.

**Bouwhoogte:** De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het niveau van het vloerpeil van het gelijkvloers tot aan de bovenkant van de geveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke). De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.

**Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

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

## 1.2 Gehanteerde begrippen

Appartementsgebouw:	Gebouw met gelijkaardige woningen en meerdere woonlagen waarbij alle vertrekken van de woningen op één verdieping gelegen zijn.	Bouwlijn:	Lijn waarop een gevel van een gebouw opgericht moet worden.
Appartement:	Een woning in een complex van gelijkaardige woningen opgedeeld in bouwlagen, waarbij alle vertrekken op één verdieping liggen.	Gemeenschapsvoorzieningen:	Dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft onder meer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (poliklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, aangepaste woningen voor senioren, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).
Bedrijven:	Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in een specifiek inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.	Groepswoningbouw:	Groepswoningbouw wordt gedefinieerd als "het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen." Bij groepswoningbouw is de eigenaar van het terrein waarop de gebouwen zullen opgericht worden eveneens de bouwer van die gebouwen. Groepswoningbouwprojecten moeten betrekking hebben op tenminste 6 woningen.
Bouwlaag:	Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van de kelder en de zolder. Bij het bouwen is de bouwlaag de verdieping waarmee een bouwwerk wordt verhoogd.		

<p>Grondgebonden woningen: Dit zijn woningen waarvan woonruimten aansluiten op het maaiveld.</p>	<p>Verantwoord groenbeheer: Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.</p>
<p>Hoofdgebouw: Het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.</p>	<p>Verharding: Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid beperken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.</p>
<p>Kleinhandel: Kleinhandel is een economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Kleinhandels-bedrijvigheid wordt beschouwd als 'het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder dat deze goederen behandelingen ondergaan dan die dewelke in de handel gebruikelijk zijn'.</p>	<p>Wadi: Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.</p>
<p>Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is aangeduid als te realiseren in de toekomst.</p>	<p>Waterdoorlatende verharding: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben.</p>
<p>Stapelwoning; Woning(en) die verticaal gestapeld zijn waarbij de toegangen tot de gestapelde woningen individueel zijn opgevat (niet via een centrale trappenhal) en er een directe relatie is met de omgeving rond de woningen.</p>	<p>Woningen: Woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.</p> <p>Woonzorgfuncties: Woonvormen die permanente opvang en verzorging aan ouderen bieden., ... zoals een woonzorgcentrum, assistentiewoningen, een centrum voor kortverblijf, een dagverzorgingscentrum.</p> <p>Zone: Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.</p>



## 1.3 Algemene bepalingen

### 1.3.1 Waterbeheer

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

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

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

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

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

1. Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen.
2. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte.
3. Het risico van overloop moet zoveel mogelijk op eigen terrein worden gehouden.
4. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30 cm bedragen.
5. Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

Bij uitvoering van werken moet de invloedssfeer van bemaling zoveel mogelijk beperkt worden. Wanneer er gekende verontreinigingen binnen de invloedssfeer van de bemaling liggen moeten alle maatregelen getroffen worden opdat eventuele verontreiniging zich niet kan verspreiden.

### 1.3.2 Waterzuivering

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

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

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

### 1.3.3 Inrichtingsstudie

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen waarvoor een inrichtingsstudie vereist is, moeten vergezeld zijn van dergelijke studie. De inrichtingsstudie heeft steeds betrekking tot het volledige plangebied. De studie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling van de omgeving met oog op de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de architecturale kwaliteit. De inrichtingsschets moet betrekking hebben op het volledige plangebied.

De inrichtingsstudie fungeert als methodologisch instrument dat moet aantonen dat de doelstellingen van het ruimtelijk beleid gehaald worden door:

- ⇒ de ruimtelijke context aan te duiden waarin het project gerealiseerd wordt;
- ⇒ de doelstellingen en concepten van het initiatief aan te reiken;
- ⇒ het project naar gebruik en voorkomen te beschrijven;
- ⇒ de opbouw, functies, toegankelijkheid, geleiding, relaties, materiaalkeuzen, en andere te verantwoorden;
- ⇒ de effecten en de kwaliteitsverhoging die ontstaan door de uitvoering van het project te beschrijven;
- ⇒ alle noodzakelijke elementen voor het afwegen en beoordelen van de aanvraag aan te reiken.

De inrichtingsstudie duidt aan hoe aan de kwalitatieve eisen invulling wordt gegeven. De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over het gewenste bouwproject. Tenminste volgende aspecten worden benoemd, geduid en gemotiveerd:

- ⇒ Het voorgestelde gebruik van alle percelen;
- ⇒ De contouren van de bebouwing, constructies en verharding;
- ⇒ Een beschrijving van de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- ⇒ Een beschrijving van het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- ⇒ Een beschrijving van de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project van de omgeving;
- ⇒ Een beschrijving van de impact op het waterbeheer (hemelwater en grondwater).

De inrichtingsstudie geeft eveneens uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen (waaronder de graft), open ruimten, zichten en relaties. Deze toelichting wordt onder meer gestaafd met schetsen, perspectiefbeelden, snedes, 3D beelden,...
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen (rekening houdend met de op het grafisch plan aangeduide kwantitatieve randvoorwaarden);

4. de invulling van de niet-bebouwde ruimten en eventuele restgebieden
5. het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;
6. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - ↪ de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...). De impact op verkeer en mobiliteit wordt aangetoond door een mobiliteitstoets;
  - ↪ het beeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik (ondermeer voorgesteld door middel van een volumestudie, snedes (gebouw en terrein), schaduwstudies, 3D schetsen,...);
  - ↪ de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...).

Inrichtingstudies worden beoordeeld op:

- ⇒ De stedenbouwkundige inpassing van het project waarop de aanvraag betrekking heeft. Het betreft de inplanting van de gebouwen, de aanleg van groene ruimten, reliëfkenmerken, parkeervoorzieningen, bouwstijlen, bouwhoogten,...;
- ⇒ De contextuele inpassing in de morfologie van de omgeving. Het betreft onder meer de gevelkenmerken, de kroonlijsthoogte, de gebruikte bouwmaterialen, dakvorm en dakhelling, ...;
- ⇒ De effecten van het project voor de omgeving. Deze afweging kan enkel gemaakt worden wanneer duidelijk beschreven wordt welke functies in het project gepland zijn, hoe deze zich verhouden met bestaande functies in de omgeving en wordt op welke wijze het project bestaande functies en relaties respecteert;
- ⇒ De architecturale kwaliteit van het pand of project. Deze afweging kan enkel gemaakt worden wanneer de gevelopbouw en gebruikte gevelmaterialen duidelijk beschreven worden met nadruk op duurzaamheid en beheer.

### 1.3.4 Waardevolle bomen en landschapselementen

Bomen en (kleine) landschapselementen (historische boomgaard, hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving, genieten een bescherming als waardevolle boom of landschapselement.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Wanneer beeldbepalende of structuurondersteunende bomen en kleine landschapselementen in het kader van vergunde werken verwijderd worden, moeten deze in het volgende plantseizoen op een gelijkwaardige wijze gecompenseerd worden.

### 1.3.5 Onbebouwde gronden

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

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

Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

### 1.3.6 Bestaande vergunde of vergund geachte constructies

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van deze stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.

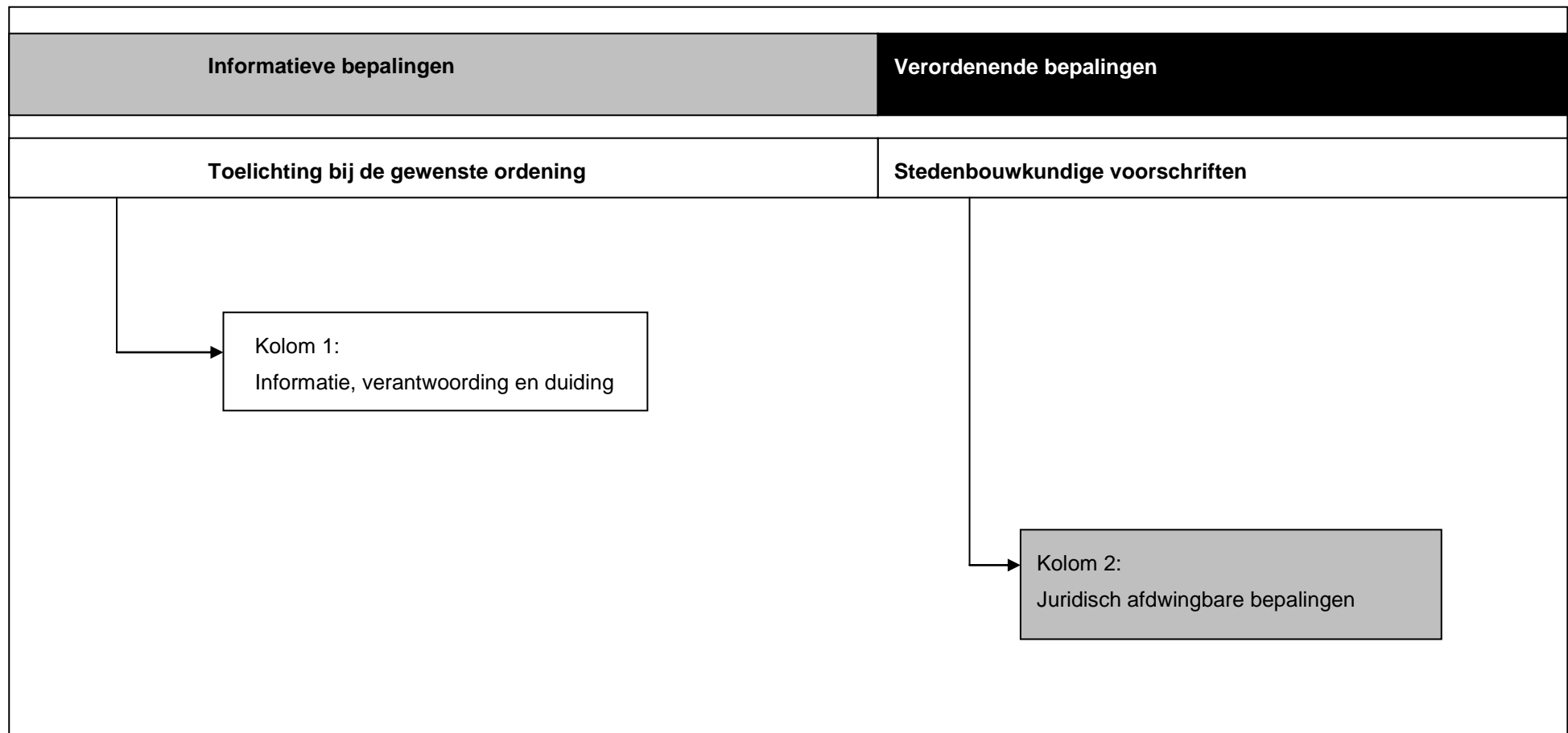
Instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het bestaande volume van kunnen toegestaan kunnen worden. Het uitbreiden van deze volumes en vernieuwbouw na sloop is niet toegestaan.

### 1.3.7 Voorzieningen van openbaar nut

Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut en milieutechnische ingrepen is toegelaten in alle zones voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

## 2 Artikel 2: Specifieke bepalingen voor de deelgebieden

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



<b>Deelgebied 1: Zorgcampus Gansterenstraat</b>	
<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.1.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor gemeenschapsvoorzieningen (K.B. 28 december 1972 en wijzigingen) zoals de ontwikkeling van een woonzorgcampus. Een woonzorgcampus bestaat onder meer uit vaste woonverblijven gericht op intensieve verzorging, een dagcentrum en assistentiewoningen. Complementaire activiteiten zoals gericht op de bewoners en bezoekers van de woonzorgcampus kunnen toegestaan worden (krantenwinkel, diensten, horeca,...). Bedrijven kunnen niet toegestaan worden.</p> <p>Assistentiewoningen zijn woningen zoals beschreven in het woonzorgdecreet (13/03/2009 en latere wijzigingen). Dit houdt onder meer in dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de wooneenheden bedoeld zijn ouderen zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet</li> <li>▪ dat elke wooneenheid beschikt over een oproepsysteem</li> <li>▪ er gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes aanwezig zijn</li> <li>▪ de wooneenheden volledig rolstoeltoegankelijk zijn</li> <li>▪ elke bouwlaag toegankelijk is voor rolstoelgebruikers</li> <li>▪ het aantal parkeerplaatsen beperkt wordt in functie van de doelgroep</li> <li>▪ de woningen niet in gebruik genomen worden voor andere doeleinden dan assistentiewoningen in de zin van artikel 33-36 van het woonzorgdecreet.</li> </ul> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen'.</p>	<div data-bbox="1839 360 2047 467" style="background-color: #e0f7fa; width: 100px; height: 70px; margin-bottom: 10px;"></div> <p><b>2.1 Woonzorgcampus</b></p> <p><b>2.1.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen zoals een woonzorgcampus en assistentiewoningen (niet-limitatieve opsomming). Niet-complementaire en storende activiteiten zijn niet toegelaten. Louter residentiële bestemmingen waarbij geen garantie geleverd wordt ten aanzien van een zorgfunctie zijn niet toegelaten</p> <p>Assistentiewoningen kunnen enkel vergund worden wanneer elk van de volgende voorwaarden nageleefd wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De gebouwen mogen niet in gebruik genomen worden voor andere doeleinden dan assistentiewoningen in de zin van artikel 33-36 van het woonzorgdecreet.</li> <li>▪ Elke wooneenheid moet beschikken over een oproepsysteem in het kader van crisishulp.</li> <li>▪ Er moeten gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes zijn.</li> <li>▪ De wooneenheden moeten volledig rolstoeltoegankelijk zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimtes.</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen'.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vooraleer een stedenbouwkundige aanvraag vergund kan worden moet een inrichtingsschets voor het gehele gebied opgesteld worden. De inrichtingsstudie moet bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. De inrichtingsstudie kan bij elke nieuwe vergunningsaanvraag aangepast worden.</p> <p>De inrichtingsstudie duidt onder meer aan hoe het gebied al dan niet gefaseerd ontwikkeld wordt, welke relaties gelegd worden, hoe de ontsluiting opgevat wordt en hoe de parkaanleg gerealiseerd wordt. De wijze waarop een inrichtingsschets opgesteld en beoordeeld wordt is beschreven in ART 1.5.</p> <p>De woonzorgcampus moet het gewenste woonzorgbeleid van Hoeselt ondersteunen en stimuleren. De ontwikkeling beoogt het creëren van diverse woonvormen voor hulpbehoevende senioren in een parklandschap.</p> <p>Complementaire voorzieningen (dagbladhandel, kapper, wasserette, kinderopvang,...) moeten omwille van de gewenste verweving in de gebouwen met de hoofdbestemming gevat worden.</p> <p>Het deelgebied moet ontwikkeld worden met een hoge omgevingskwaliteit. De relatie en integratie met het sportpark moet beklemtoond worden.</p> <p>Een verkaveling van de omgeving is niet wenselijk. Een zo groot mogelijk deel van het plangebied moet beheerd worden volgens de principes van het mede-eigendom. Dit geldt vooral voor de campus met assistentiewoningen. Werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer.</p> <p>De bouwhoogte wordt beperkt tot drie bouwlagen (ca. 10 meter). De afstand van de gebouwen tot de tuinen is enkel van toepassing op tuinen van woningen. Wanneer het perceel langs de Gansterenstraat deel wordt van de woonzorgcampus kan de ruimtelijke invulling over de perceelsgrenzen opgevat worden.</p>	<p><b>2.1.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer een inrichtingsstudie voor het plangebied opgesteld is conform de bepalingen van ART 1.5. De inrichtingsstudie moet bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. De inrichtingstudie moet betrekking hebben op het volledige deelgebied.</p> <p>Een verkaveling van het plangebied is niet toegelaten. Activiteiten die gerelateerd zijn aan landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.</p> <p>Bepalingen met betrekking tot de bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De plaatsing van gebouwen moet de relatie tussen de functies, de publieke ruimten en het sportpark accentueren.</li> <li>▪ De hoogte van de gebouwen is kleiner of gelijk dan de afstand van deze gebouwen tot de grens van de tuinen in de bestemmingszone woongebied. Er moet echter steeds een strook van minimum 10 meter breed van bebouwing gevrijwaard worden.</li> <li>▪ Maximum 40% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag bebouwd worden; maximum 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone mag verhard worden; minimum 40% van de oppervlakte van de bestemmingszone moet als een niet-verharde parkomgeving ingericht en beheerd worden.</li> <li>▪ De bouwhoogte is beperkt tot drie bouwlagen.</li> <li>▪ Complementaire voorzieningen moeten in gebouwen met de hoofdbestemming geïntegreerd worden.</li> </ul>



Constructies op het dak (ventilatiesystemen, zonnepanelen, liftkoker,...) kunnen toegelaten worden wanneer elk van de volgende bepalingen nageleefd worden:

- Deze constructies zijn niet of nauwelijks waarneembaar vanuit de omgeving;
- De hoogte van deze constructies is  $\leq 2$  meter dan de maximum toegelaten bouwhoogte (kroonlijst);
- De hoogte van deze constructies is steeds  $\leq$  dan de afstand tot de kroonlijst;

Omwille van de nood aan aangepaste woningen voor senioren en de beleving van de omgeving is het wenselijk dat in een eerste fase zowel het woonzorgcentrum als assistentiewoningen gerealiseerd worden. De bouw van assistentiewoningen voorafgaand aan de realisatie van een woonzorgcentrum is niet wenselijk en wordt daarom niet toegelaten. Er is immers behoefte aan het verweven en integreren van voorzieningen en diensten.

Om de relatie tussen de assistentiewoningen en het woonzorgcentrum te accentueren en te faciliteren is het wenselijk dat er een fysieke relatie tussen deze functies gecreëerd wordt.

De delen van tuinen die opgenomen zijn in de bestemmingszone kunnen conform de bepalingen van ART 1.3.6 als tuin behouden blijven.

▪ Constructies op het dak kunnen enkel toegelaten worden wanneer elk van de volgende bepalingen nageleefd wordt:

- Deze constructies zijn niet of nauwelijks waarneembaar vanuit de omgeving;
- De hoogte van deze constructies is  $\leq 2$  meter dan de maximum toegelaten bouwhoogte (kroonlijst);
- De hoogte van deze constructies is  $\leq$  dan de afstand tot de kroonlijst;

Bepalingen met betrekking tot de fasering:

- Woonvormen zoals assistentiewoningen kunnen slechts opgetrokken worden mits voorafgaandelijke of gelijktijdige realisatie van een woonzorgcentrum.
- Complementaire diensten en voorzieningen kunnen slechts toegestaan worden na de realisatie van de woonzorgcampus en assistentiewoningen.

Bepalingen met betrekking tot afsluitingen:

- afsluitingen bestaan uit streekeigen hagen al dan niet aangevuld met draad en palen of houten hekken met een maximum hoogte van 1,80 meter.

Bepalingen met betrekking tot de publiciteit en uithangborden:

- publiciteit is niet toegestaan;
- uithangborden kunnen toegestaan worden.

Bepalingen met betrekking tot opslag:

- Opslag in open lucht mag nooit zichtbaar zijn van op de openbare weg, de tuinen of het sportpark en mag nooit leiden tot een vermindering van de beeld-, belevings-, of gebruikskwaliteit.

Bepalingen voor niet-verharde ruimten:

- Vrijstaande constructies in de niet-verharde ruimten kunnen slechts toegelaten worden wanneer de constructies noodzakelijk zijn voor het comfort en de beleving van de bewoners van de woonzorgcampus en de vormgeving en de materialen aansluit bij dat van de hoofdgebouwen.

### § 2.1.3 Bepalingen met betrekking tot de niet-bebouwde omgeving

De zorgfuncties worden in een parkomgeving geïntegreerd. De ruimte rond de gebouwen moet als een volwaardig openbaar park aangelegd worden. Het park wordt aangelegd als een samenhangende omgeving die bestaat uit een aaneengesloten geheel van opeenvolgende omgevingen voor ontspanning en ontmoeting met verbindende paden tussen deze omgevingen. De parkaanleg is gericht op een integratie van het park rond de zorgfuncties, het sportpark en de publieke voetwegen.

De niet-bebouwde omgeving moet aangelegd worden als één aangesloten geheel. Delen van de niet-bebouwde ruimte kunnen ingericht worden met verharde terrassen en paden. De ruimte voor wegen wordt beperkt. De aanleg van brede wandel- en fietspaden die tevens als ontsluitingsweg kunnen functioneren is toegestaan. Parkeerterreinen moeten zo kort mogelijk aansluiten bij de Gansterenstraat. Een beperkt aantal parkeerplaatsen nabij de toegang van het gebouw kan toegestaan worden. Constructies eigen aan de omgeving (zitbanken, speeltuigen, prieeltjes, toegangen,...) zijn toegelaten. Ook voorzieningen voor het waterbeheer (grachten, wadi's, ...) zijn toegelaten.

De niet-bebouwde ruimte wordt ingericht met oog op een publiek en multifunctioneel ruimtegebruik. De aanwezigheid van niet-bewoners in en om de zorgfuncties moet nagestreefd worden. Dit kan onder meer door het openstellen van cafetaria en terrassen en de aanleg van voetwegen. De inrichting van het park moet opgevat worden op een wijze dat de bewoners en bezoekers van de campus een sterke relatie hebben met het sportpark. Deze relatie is zowel functioneel als visueel.

De inrichting en groenaanleg van de niet-bebouwde ruimte ten laatste tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de ruwbouw gerealiseerd moet worden. De wadi's (WaterAfvoer Door Infiltratie) worden in het ontwerp van de aanleg van het park geïntegreerd (meervoudig ruimtegebruik).

Versnippering van het parkgebied moet vermeden worden. Bij elke vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor de aanleg van de niet-bebouwde ruimten. De aanleg van de ruimte rond de bebouwde omgeving wordt daarbij steeds gedetailleerd.

### 2.1.3 Bepalingen met betrekking tot niet-bebouwde omgeving

De niet-bebouwde omgeving is bestemd voor de aanleg van een park.

- Bestaande kleine landschapselementen worden maximaal behouden.
- Het gebied heeft een sociale functie voor ontspanning en ontmoeting.
- Het park wordt aangelegd als één landschappelijk geheel dat aansluit op het sportpark.
- In dit gebied zijn natuurontwikkeling, landschapszorg, waterberging en recreatie nevensgeschikte functies.
- Het park is overwegend publiek toegankelijk.
- Het park is overwegend onverhard. De verharde oppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met duurzame materialen.
- Het aanbrengen van elementen die verwijzen naar de archeologische vindplaatsen is toegelaten.
- De landschappelijke samenhang wordt onder meer gerealiseerd door het gebruik van terugkerende herkenbare vormgevingselementen, materialen en beplantingen.
- De functionele samenhang wordt gecreëerd door onderlinge verbindingen.
- De ruimte voor wadi's wordt ontwerpmatig geïntegreerd in het landschapsplan.

In de gehele zone kunnen ondergeschikte infrastructuur en constructies eigen aan de bestemming opgericht worden (omheiningen, verlichtingspalen, verdeelkasten,...) op voorwaarde dat deze bestaan uit duurzame materialen en op een kwaliteitsvolle wijze in de omgeving geïntegreerd worden.

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

De aantrekkelijkheid van de niet-bebouwde omgeving wordt onder meer bepaald door relatie van deze ruimte met de gebouwen en de functies. De niet-bebouwde ruimten tussen de hoofdgebouwen van de woonzorgcampus moeten tenminste gedeeltelijk functioneren als (semi) openbare ruimte. De ruimtelijke kwaliteit wordt onder meer bepaald door de gerichtheid van de gebouwen naar het sportpark en de ligging en het gebruik van voet- en fietspaden.

De niet-bebouwde en niet-verharde omgeving wordt ingericht als park en beheerd conform de principes van harmonisch parkbeheer. Het park wordt ingericht en beheerd met streekeigen en insectvriendelijke beplantingen. De bestaande ecologisch en landschappelijk waardevolle elementen (hoogstambomen, houtkanten en hagen) worden maximaal behouden en in de landschapsaanleg geïntegreerd.

Hemelwater wordt afgevoerd in open grachten. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing.

Het beheer van de niet-bebouwde ruimte die ingericht wordt als park is gericht op het accentueren van de relatie met het sportpark en het faciliteren van de uitwisseling en toegankelijkheid tussen de beide parken.

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

De buitenruimte moet op één en dezelfde wijze ingericht en beheerd worden. Dit houdt in dat het verkavelen of delen (splitsen) van het gebied niet toegestaan is.

De niet-bebouwde ruimte moet beheerd worden met oog op het creëren van een zo hoog mogelijke sociale veiligheid en beeld-, belevings-, en verblijfskwaliteit.

### § 2.1.5 Bepalingen met betrekking tot duurzaamheid

Het STOP-principe (Stappers, Trappers, Openbaar vervoer) vormt de leidraad in een duurzaam mobiliteitsbeleid. Pas daarna komt Privaat (auto-)vervoer. Voorrang voor voet- en fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer wordt onder meer bewerkstelligd door:

- de inrichting: gemotoriseerd verkeer kan het gebied niet doorkruisen, een fijnmazig net van aangename, veilige en functionele langzaam verkeersverbindingen;
- een aangepast parkeerbeleid: parkeerplaatsen worden nabij de Gansterenstraat voorzien. Een beperkt aantal plaatsen bij het gebouw kan toegelaten worden.

Het energieverbruik (zomer-winter) kan onder meer beperkt worden door zongericht en compact te bouwen. De meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terras- en tuinruimte en de energiedaken worden bij voorkeur zo veel mogelijk naar de zon gericht. Compacte gebouwen beperken het energiegebruik. Het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van gebouwen wordt bij voorkeur beperkt.

Het zuinig omgaan met water moet onder andere blijken uit toepassing van het concept van vasthouden-bergen-afvoeren, waarbij prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De eco-efficiëntie moet onder andere blijken uit het gebruik van streekeigen vegetaties in het park en het extensieve beheer van het park.

Deze duurzaamheidsprincipes worden gehanteerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag overeenkomst art.4.3.1. §2 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder de inachtneming van de doelstellingen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.


Om tot een onderbouwde besluitvorming door de vergunningverlenende overheid te kunnen komen, kan de vergunningverlenende overheid, in het kader van de inhoudelijke behandeling van het dossier, bij het indienen van de aanvraag of daarna, bijkomende bij te voegen dossierstukken vragen overeenkomstig art. 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.


### 2.1.5 Bepalingen met betrekking tot duurzaamheid

Volgende principes gelden mee als afwegingskader bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij vergunningsaanvragen:

- het beperken van het energieverbruik
- het bewerkstelligen van een duurzaam mobiliteitsbeleid
- het zuinig omgaan met water
- een eco-efficiënt beheer van het park.

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.2.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Het bestaande gebruik wordt juridisch-planologisch bevestigd. Deze zone vormt één geheel met de tuinen van de woningen in woongebied. De tuinen kunnen op verschillende wijze ingericht en beheerd worden: als groentetuin, als siertuin en/of als buitenkamer om te verpozen of te recreëren.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>	<p><b>2.2 Tuinen</b></p> <p><b>2.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van private tuinen.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</p>
<p><b>§ 2.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Het behoud van het karakter van de onbebouwde ruimte in de woonomgeving is wenselijk. Bijgebouwen en verhardingen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat de hoofdfunctie niet in het gedrang wordt gebracht ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.</p> <p>De maximale oppervlakte verharding wordt beperkt om de tuinen zoveel mogelijk vrij en groen te laten. Door het beperken van de verhardingen en de uitvoering in waterdoorlatende materialen kan het regenwater beter in de ondergrond dringen en wordt wateroverlast beperkt.</p> <p>Gesloten en onesthetische afsluitingen, zoals betonpanelen, zijn niet wenselijk.</p>	<p><b>2.2.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt van de ruimtelijke samenhang van de omgeving.</p> <p>Verhardingen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zoveel mogelijk beperkt tot de omgeving van de woning;</li> <li>▪ beperkt in oppervlakte;</li> <li>▪ overwegend aangelegd met waterdoorlatende materialen.</li> </ul> <p>Afscheidingen tussen de percelen kunnen enkel uitgevoerd worden met een levende haag of paal en draad constructie. Betonnen of houten afsluitingen zijn niet toegestaan.</p>
<p><b>§ 2.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer moet gericht zijn op een duurzame instandhouding van niet-verharde omgeving.</p>	<p><b>2.2.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De tuinen worden beheerd conform de principes van een ecologisch verantwoord groenbeheer.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.3.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Deze verbindingen zijn aangeduid voor de aanleg van voet- en fietspaden.</p> <p>Om emissies van broeikasgassen en luchtpolluenten te beperken, om geluidshinder te verminderen, om bodemafdrift te beperken en om efficiënt om te gaan met energiebronnen, is het aangewezen om autogebruik te beperken en het gebruik van meer duurzame mobiliteitsvormen te stimuleren. Door de inrichting van het terrein en de aanleg van een dicht netwerk van trage wegen wordt de concurrentiepositie van langzame verkeersnetwerken ten aanzien van het autogebruik wordt versterkt.</p> <p>Deze verbindingen kunnen zowel een functioneel als recreatief gebruikt worden. De verbindingen hebben een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang. Dit houdt in dat ze door iedereen gebruikt worden.</p>	<p><b>2.3 Tracé voor trage wegen</b>                       (indicatieve aanduiding)</p> <p><b>2.3.1 Bestemming</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van deze locatie een voet- en fietspad aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p> <p>Deze paden hebben de officiële status van een publieke erfdienstbaarheid van doorgang.</p>
<p><b>§ 2.3.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze wegen worden ingericht met oog op een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving.</p>	<p><b>2.3.2 Inrichting</b></p> <p>Deze verbindingen mogen maximaal 20 meter uit de op het grafisch plan aangeduide as verplaatst worden. Deze verplaatsing mag nooit leiden tot een beperking van het aantal op plan aangeduide verbindingen. De breedte van deze wegen met inbegrip van bermen en onverharde delen bedraagt minimum 2 meter.</p> <p>De verbindingen moeten voor of uiterlijk samen met de aanleg van de omliggende terreinen gerealiseerd worden. De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p>

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.4.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Om emissies van broeikasgassen en luchtpolluenten te beperken, om geluidshinder te verminderen, om bodemafdichting te beperken en om efficiënt om te gaan met energiebronnen, is het aangewezen om autogebruik te beperken en het gebruik van meer duurzame mobiliteitsvormen te stimuleren. Door de inrichting van het terrein en het beperken tot de autotoegankelijkheid tot één ontsluiting wordt het gebruik van de wagen op korte afstand ontmoedigd.</p>	<p><b>2.4 Ontsluiting voor autoverkeer</b> (indicatieve aanduiding)</p>  <p><b>2.4.1 Bestemming</b></p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving van deze locatie een ontsluitingsweg aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p><b>§ 2.4.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Deze weg wordt ingericht met oog op een kwalitatieve ruimtelijke integratie in de omgeving. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij het materiaalgebruik en de functies in de omgeving.</p>	<p><b>2.4.2 Inrichting</b></p> <p>Deze verbinding mag maximaal 15 meter uit de op het grafisch plan aangeduide as verplaatst worden. Deze verplaatsing mag nooit leiden tot een beperking van het aantal op plan aangeduide verbindingen.</p> <p>De breedte van deze weg met inbegrip van bermen en onverharde delen bedraagt minimum 8 meter.</p>

<b>Deelgebied 2: Woongebied Bergstraat - Catsbeekstraat</b>	
<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.5.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor het ontwikkelen van een nieuwe woonomgeving.</p> <p>De ontwikkeling van de omgeving is gericht op het versterken van de woonkern Hoeselt. Andere functies dan wonen zijn niet wenselijk. Handelszaken en diensten blijven bij voorkeur geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Het beperken van handel en diensten beperkt tevens de mobiliteitsbehoefte.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>	<div data-bbox="1854 368 2056 464" style="background-color: red; width: 90px; height: 60px; margin-bottom: 10px;"></div> <p><b>2.5 Gebied voor centrumwonen</b></p> <p><b>2.5.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd het gefaseerd ontwikkelen van een kerngerichte woonomgeving met woningen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen complementaire voorzieningen.</p> <p>Complementaire voorzieningen hebben ondermeer betrekking op in omvang beperkte kantoren en diensten en geïntegreerd in een woning, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handelszaken en autonome kantoren;</li> <li>▪ Activiteiten met een hoge emissie (geluid, afvalwater, luchtverontreiniging, ....).</li> <li>▪ Activiteiten die veel verkeer genereren.</li> </ul> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>



<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De inrichtingsstudie wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie verstrekt op een uitgebreide en gedetailleerde informatie over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bestemmingszone en de omgeving. bouwproject. De studie beschrijft de ruimtelijke context en plaatst korte termijn ontwikkelingen in een lange termijn visie.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft een gedetailleerd beeld van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bestaande toestand van de bestemmingszone door het beschrijven van functies en gebruik, de inplanting en vormgeving van gebouwen, (bouvvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik), de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties. Deze beschrijving wordt aangevuld met foto's, snedes, 3D beelden,...</li> <li>2. Het geplande project met een duidelijke voorstelling en verantwoording van inrichting, morfologie en architectuur, ...</li> <li>3. De parkeerbehoefte en de inrichting, het beheer en de ontsluiting van parkeerterreinen. De auto-ontsluiting wordt niet opgevat via het zuidelijk deel van de Catsbergstraat. Dit deel blijft voorbehouden voor traag verkeer;</li> <li>4. De inrichting en het beheer van de op plan aangeduide zichtassen. De aantrekkelijkheid van deze omgevingen wordt onder meer bepaald door de relatie tussen de bebouwde en niet-bebouwde ruimte, de inrichting en gebruik van verblijfsgebieden, de oriëntatie van de gebouwen naar de assen, het publiek karakter en het publiek gebruik en de zicht- en looplijnen naar het kanaal.</li> <li>5. Het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;</li> <li>6. Een beschrijving van de impact op het waterbeheer (hemelwater en grondwater).</li> </ol>	<p><b>2.5.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer daarvoor een inrichtingsstudie opgesteld is. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Een vergunning kan slechts verleend worden wanneer aan elk van de volgende bepalingen voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De woondichtheid <math>\geq 25</math> woningen per ha.</li> <li>▪ Minimum <math>\frac{3}{4}</math> van de woningen wordt gerealiseerd in groepswooningbouw.</li> <li>▪ Minimum 40 % van de woningen is grondgebonden en rolstoeltoegankelijk.</li> <li>▪ De woningen zijn geen deel van appartementsgebouwen.</li> </ul>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden, de mobiliteit..... Duurzaamheid moet gerealiseerd worden op schaal van de wijk en op schaal van de individuele woningen. Een netwerk van trage wegen moet het gebruik van fiets op korte afstand stimuleren. Fietsers en voetgangers kunnen steeds gebruik maken van rechtstreekse verbindingen. Gemotoriseerd verkeer kan omgeleid worden. Elke woning beschikt over een veilige en comfortabele fietsstalling met ruimte voor tenminste twee fietsen per slaapkamer</p> <p>Het woongebied wordt ontwikkeld aan een woondichtheid van <math>\geq 25</math> woningen per ha.. Stapelwoningen zijn woningen boven een grondgebonden woning. Deze woningen zijn met een buitentrap verbonden met het maaiveld. Stapelwoningen hebben geen gemeenschappelijke inpandige trappenhal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Woningen <math>\leq 60\text{m}^2</math> zijn gericht op huishoudens van één persoon</li> <li>▪ Woningen <math>\leq 75\text{m}^2</math> zijn gericht op huishoudens van twee personen.</li> <li>▪ Streven naar verveving van kleine en grote woningen in het projectgebied is niet noodzakelijk. In de onmiddellijke omgeving zijn er voldoende recent gebouwde woningen gericht op grote gezinnen. Het opdelen van deze woningen is niet eenvoudig en niet waarschijnlijk. Het wordt aangenomen dat veel van deze woningen op lange termijn voor grotere gezinnen behouden blijven.</li> <li>▪ De grondgebonden en rolstoeltoegankelijke woningen zijn noodzakelijk omwille van de toenemende vergrijzing. Er is een grote nood aan woningen die gericht zijn op levenslang wonen</li> </ul> <p>Om de energie-efficiënte te verhogen worden de woningen maximaal gerealiseerd in gesloten woningbouw en stapelwoningen. Open woningbouw kan slechts uitzonderlijk toegestaan worden.</p> <p>De publieke ruimten moeten zowel door bewoners als door bezoekers als veilig ervaren worden. Het ontwerp moet aandacht besteden aan ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen. De publieke ruimte moet voorzien worden met beplantingen, watervoorzieningen en straatmeubilair. De publieke ruimte moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ multifunctioneel gebruik stimuleren;</li> <li>▪ een hoge sociale veiligheid bieden;</li> <li>▪ een hoge beeld-, belevings-, en verblijfskwaliteit garanderen;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimum 35% van het woonaanbod heeft een maximum oppervlakte van <math>60\text{m}^2</math></li> <li>▪ Minimum 35% van het woonaanbod heeft een maximum oppervlakte van <math>75\text{m}^2</math></li> <li>▪ Maximum 10% van het woonaanbod heeft een oppervlakte van <math>90\text{m}^2</math> of meer.</li> <li>▪ Elke woning beschikt over een kwalitatieve overdekte en afgesloten fietsstalling met een capaciteit van minimum twee fietsen per slaapkamer.</li> <li>▪ De leef- en buitenruimten van de woningen worden maximaal gericht op het zuiden.</li> <li>▪ De woningen worden maximaal gebundeld.</li> <li>▪ Minimum 20% van deze zone moet ingericht worden als niet-bebouwde en niet-verharde ruimte publieke ruimte.</li> <li>▪ De openbare ruimte wordt ingericht als een autoluwe ruimte.</li> <li>▪ Autostaanplaatsen worden maximaal gebundeld aan de rand van het terrein</li> <li>▪ In het zuidelijk deel van de Catsbeekstraat is enkel traag verkeer toegestaan.</li> <li>▪ Al het water van daken wordt opgevangen in hemelwaterputten waarvan de overloop aangesloten wordt op buffer- en infiltratiebekkens. Deze bekkens worden geïntegreerd in het ontwerp van de niet- bebouwde ruimte</li> </ul> <p>Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>


Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Een goede beheerde (semi) openbare ruimte is een van de voorwaarden voor een aantrekkelijke woonomgeving. De keuze van materialen voor de aanleg van de publieke ruimte wordt onder meer bepaald door het beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>	<p><b>2.5.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>De vergunningsaanvraag moet gedetailleerd aanduiden op welke wijze de ontwikkeling van een duurzame woonomgeving gegarandeerd wordt. Duurzaamheid heeft onder meer betrekking op het ruimtegebruik, de materialen, het energiegebruik, het sociaal weefsel, natuur en milieuwaarden en de mobiliteit.</p>

<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.6.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit openbaar domein is aangeduid in functie van de inrichting en het beheer van openbare wegen.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>	<p><b>2.6 Openbare weg</b></p> <div data-bbox="1839 312 2047 413" style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p><b>2.6.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van openbare wegen, fiets- en voetpaden, met inbegrip van nutsvoorzieningen.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'</p>
<p><b>§ 2.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. Deze wegen worden, gelet op de wegcategorisering, ingericht met oog op een beperkte verkeerssnelheid en een hoge omgevingskwaliteit.</p> <p>Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,...</p>	<p><b>2.6.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met betrekking op de ruimtelijke inpassing, de aanleg van buffers en ecologische verbindingen, de aanleg kruisende infrastructuren en leidingen, handelingen en werken ten behoeve van het openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
<p><b>§ 2.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Het beheer van de weg is gelijkaardig aan dat van alle andere publieke wegen.</p>	<p><b>2.6.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Deze zone wordt beheerd als een openbare weg.</p>

Deelgebied 3: Mottepark	
Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.7.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Het gebied heeft een sterke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Deze bestemming verzekert het behoud van het traditionele landschap en verzekert de relatie met de nabijgelegen motte.</p> <p>De inrichting van het cultuurlandschap moet een belangrijke bijdrage leveren in de beeld-, belevings- en gebruikswaarde van de omgeving. Waterbuffering en waterinfiltratie kunnen enkel toegestaan worden voor een geïntegreerd waterbeheer van deze bestemmingszone en mits het historische karakter van het landschap bewaard blijft en beklemtoond wordt.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen'.</p>	<p><b>2.7 Waardevol cultuurlandschap</b></p> <p><b>2.7.1 Bestemming</b></p> <p>Dit landschap heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Het gebied wordt ingericht als park met een maatschappelijke en recreatieve functie. In het park zijn natuur- en landschapsbeheer, waterbuffering en waterinfiltratie belangrijke functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen'.</p>

<p><b>§ 2.7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>De omgeving moet aangelegd worden als een natuurlijke omgeving met een hoge beeld- en belevingswaarde. De omgeving heeft overwegend een publiek karakter. Aan beperkte delen van het gebied kan een privaat gebruik toegestaan worden.</p> <p>Versnippering van het parkgebied moet vermeden worden. Bij elke vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor de aanleg en het beheer van het park. De aanleg van de ruimte rond de motte wordt gedetailleerd. In deze inrichtingsstudie wordt aangetoond hoe zichtrelaties en verbindingen gecreëerd worden.</p> <p>Indien kwel optreedt, moet de inrichting van de omgeving aangepast worden opdat de kwel op een natuurlijke wijze afgeleid wordt.</p> <p>Het park wordt ingericht als park en beheerd conform de principes van harmonisch parkbeheer. Dit houdt onder meer in dat er bewust gekozen wordt voor streekeigen en insectvriendelijke beplantingen. De bestaande ecologisch en landschappelijk waardevolle elementen (hoogstambomen, houtkanten en hagen) worden maximaal behouden en in de landschapsaanleg geïntegreerd. De inrichting beoogt het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen maximaal te beperken.</p> <p>Bestaande behoorlijk vergund geachte gebouwen en constructies kunnen conform artikel 1.3.6. verbouwd en herbouwd worden. Deze bepaling is van toepassing van de schoolgebouwen die in het parkgebied zijn opgetrokken. Bij verbouwing of herbouw is het wenselijk om te onderzoeken of en hoe de relatie tussen school en park versterkt kan worden. Dit kan mogelijk door het versterken van de zichtrelatie en het creëren van een toegang tot de school via het park.</p> <p>Het natuurlijke reliëf moet behouden blijven.</p> <p>De traditionele hoogstamboomgaarden moeten hersteld worden en deskundig beheerd worden.</p> <p>Enkel constructies eigen aan de bestemming zijn toegelaten.</p>	<p><b>2.7.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting en bebouwing</b></p> <p>Het landschap moet ingericht worden met doel een hoge beeld- en belevingswaarde te creëren voor bewoners en bezoekers. Het park is overwegend publiek toegankelijk.</p> <p>De inrichting en aanleg zijn opgevat met doel een duurzaam en ecologisch beheer te optimaliseren en een zo hoog mogelijke biodiversiteit na te streven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het landschapspark moet aangelegd worden met streekeigen beplanting.</li> <li>▪ De inrichting en het beheer moeten gericht zijn op het herstel en het duurzaam behoud van de historische boomgaarden.</li> <li>▪ Deze boomgaarden moeten omzoomd worden met meidoornhagen:</li> <li>▪ De historische waardevolle weilanden moeten deskundig beheerd worden met oog op een behoud van een zo hoog mogelijke biodiversiteit.</li> <li>▪ Het natuurlijke reliëf moet maximaal gerespecteerd worden.</li> </ul> <p>Constructies eigen aan de bestemming kunnen opgericht worden wanneer voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De constructies bestaan uit duurzame materialen;</li> <li>▪ De constructies worden op een kwaliteitsvolle wijze gerealiseerd;</li> <li>▪ Afsluitingen kunnen enkel toegestaan worden wanneer deze bestaan uit streekeigen hagen eventueel aangevuld met draad en palen of houten hekken met maximum hoogte van 2,0 meter.</li> </ul>
---	--

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>§ 2.7.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p> <p>Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>2.7.3 Beheer</b></p> <p>Het beheer moet uitgevoerd met de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

<b>Deelgebied 4: Landbouwgebied ‘Omgeving Twee Kruisen’</b>	
<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.8.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid voor grondgebonden landbouw. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘landbouw.’</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 80%;"> <p><b>2.8 Bouwvrij agrarisch gebied</b></p> <p><b>2.8.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor grondgebonden beroepslandbouw. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘landbouw.’</p> </div> <div style="width: 15%; text-align: center;">  </div> </div>
<p><b>§ 2.8.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Grondgebonden landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden (veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw ....).</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat onder meer uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ... Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden.... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>	<p><b>2.8.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies, zijn toegelaten.</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"> <li>▪ 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;</li> </ul>



<p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>
<p><b>§ 2.8.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Alle werken en handelingen moeten gericht zijn op het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het landschap (kleine landschapselementen, grachten, bosjes, ...).</p>	<p><b>2.8.3 Beheer</b></p> <p>Het beheer van het agrarisch gebied moet uitgevoerd worden op een wijze dat de structuurkenmerken van het landschap bewaard worden.</p>

<b>Deelgebied 5: Begraafplaats Hoflaan</b>	
<b>Richtinggevende bepalingen</b> <b>Toelichting bij de gewenste ordening</b>	<b>Verordenende bepalingen</b> <b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><b>§ 2.9.1 Algemene bepalingen</b></p> <p>Dit gebied is aangeduid als gemeentelijke begraafplaats.</p> <p>Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘gemeenschapsvoorzieningen.’</p>	<div data-bbox="1839 363 2047 466" style="background-color: blue; width: 100px; height: 60px; margin-bottom: 10px;"></div> <p><b>2.9 Begraafplaats</b></p> <p><b>2.9.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd als gemeentelijke begraafplaats. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding ‘gemeenschapsvoorzieningen.’</p>
<p><b>§ 2.9.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>De Zone begraafplaats is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ruimte voor graven in volle grond, columbarium/ columbaria, urneveld(en) en strooiweide(s) (grafstenen, gedenkplaatsen, gedenktekens, gedenkconstructies, crematiewanden, ...) met inbegrip van de wegen en paden tussen de grafvelden;</li> <li>▪ constructies noodzakelijk voor het functioneren, de openbare veiligheid en het onderhoud van de begraafplaats (bergruimten voor het stallen van materiaal luifel, berging, straatmeubilair,..... );</li> <li>▪ parkaanleg</li> </ul>	<p><b>2.9.2 Bepalingen met betrekking tot de inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de inrichting en het beheer van de begraafplaats zijn toegelaten.</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"> <li>▪ 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;</li> <li>▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>
<p><b>§ 2.9.3 Bepalingen met betrekking tot het beheer</b></p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>.</p> <p>Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	<p><b>2.9.3 Beheer</b></p> <p>Het beheer van de begraafplaats moet uitgevoerd worden Het beheer moet uitgevoerd met de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

**Kantoren ARCADIS Belgium nv**[www.arcadisbelgium.be](http://www.arcadisbelgium.be)

<b>Antwerpen-Berchem</b> Posthofbrug 12 (City Link) B-2600 Antwerpen-Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01		
<b>Gent</b> Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent	<b>Hasselt</b> Eurostraat 1 bus 1 B-3500 Hasselt	
	<b>Luik</b> Rue des Guillemins 26, 2 <sup>e</sup> verd. B-4000 Luik	<b>Charleroi</b> 119, Avenue de Philippeville B-6001 Charleroi
	<b>Brussel</b> Koningsstraat 80 B-1000 Brussel	



Iso gecertificeerd voor

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening