

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

AFBAKENING WOONKERNEN HORIZON +

Voorschriften - ontwerp

oktober 2023





RUP afbakening woonkernen HORIZON +

Voorschriften - ontwerp

Versie: oktober 2023

Initiatiefnemer en opdrachthouder PRUP

Provincie Vlaams-Brabant
Directie ruimte
Dienst ruimtelijke planning
Provincieplein 1,
3010 Leuven
www.vlaamsbrabant.be

Ruimtelijk Planner
Wolf Rysbrack, erkend ruimtelijk planner
wolf.rysbrack@vlaamsbrabant.be - 0476 50 59 13

DOSSIERNUMMER: RMT-RP-PRJ-2016-003
ONS KENMERK: projecten/Horizon+/ PRUP
DATUM: oktober 2023

Contactpersoon

Kristine Verachttert, erkend ruimtelijk planner
kristine@spatiemaaktruimte.be - 0472 77 45 86

Muriel Degelin, erkend ruimtelijk planner
muriel@spatiemaaktruimte.be - 0486 71 23 10
:

Spatie maakt ruimte VOF
Platte Lostraat 203
3010 Leuven
T: +32 472 77 45 86
www.spatiemaaktruimte.be
In samenwerking met:

Arcadis Belgium nv (mer-screening)

OMGEVING cv (GIS)

Plusoffice architects bv (ontwerpend onderzoek)

Hanne Carlens, MER-coördinator
Hanne.carlens@arcadis.com – 0475 33 40 00

Els Van Looy, stedenbouwkundige
Els.VanLooy@omgeving.be – 03 448 22 72

Ward Verbakel, ir.arch. stedenbouwkundige
Ward.verbakel@plusoffice.eu - 02 203 91 50

Inhoudsopgave

0.	Voorafgaande bepalingen.....	4
1.	Deelplan 1: Afbakening kernen HORIZON+ Tervuren	18
1.1.	Kernafbakening	18
1.2.	Hoogdynamisch centrum.....	19
1.3.	Dorpshart.....	21
1.4.	Te optimaliseren woonwijken	24
1.5.	Te bestendigen woonwijken binnen de kernen	27
1.6.	Te bestendigen woonwijken buiten de kernen.....	30
1.7.	Groene woonwijken.....	32
1.8.	Lint- en verspreide bebouwing	35
1.9.	Gemengd bebouwde zone	39
1.10.	Overdrukken.....	41
1.10.1.	Kernwinkelgebied	41
1.10.2.	Beeldbepalende wijk	42
1.10.3.	Te herstructureren zone	43
2.	Deelplan 2: Afbakening kernen HORIZON+ Overijse	48
2.1.	Kernafbakening	48
2.2.	Hoogdynamisch centrum.....	49
2.3.	Dorpshart.....	51
2.4.	Te optimaliseren woonwijken	54
2.5.	Te bestendigen woonwijken binnen de kernen	58
2.6.	Te bestendigen woonwijken buiten de kernen.....	61
2.7.	Groene woonwijken.....	64
2.8.	Lint- en verspreide bebouwing	68
2.9.	Gemengd bebouwde zone	72

2.10.	Overdrukken.....	75
2.10.1.	Kernwinkelgebied	75
2.10.2.	Beeldbepalende wijk	76
2.10.3.	Te herstructureren zone	76
3.	Deelplan 3: Afbakening kernen HORIZON+ Sint-Genesius-Rode	80
3.1.	Kernafbakening	80
3.2.	Hoogdynamisch centrum.....	81
3.3.	Dorpshart.....	84
3.4.	Te optimaliseren woonwijken	88
3.5.	Te bestendigen woonwijken binnen de kernen	90
3.6.	Te bestendigen woonwijken buiten de kernen.....	94
3.7.	Groene woonwijken.....	97
3.8.	Lint- en verspreide bebouwing	101
3.9.	Gemengd bebouwde zone	101
3.10.	Overdrukken.....	104
3.10.1.	Kernwinkelgebied	104
3.10.2.	Beeldbepalende wijk	104
3.10.3.	Te herstructureren zone	104

0. Voorafgaande bepalingen

toelichting		
	KORT OVERZICHT VAN DE VERSCHILLENDE SOORTEN ZONES	We tonen hieronder, voor een goed begrip van de bepalingen per zone, een overzicht van de krachtlijnen van het beleid per zone. Opgelet, deze tabel is slechts een zeer verkorte weergave van de bepalingen per zone en heeft geenszins een verordenend karakter. De echte voorschriften met al hun nuances, mogelijkheden tot uitzondering e.d., zijn opgenomen in de bepalingen per deelplan

BASISPRINCIPES IN ZONES	hoogdynamisch centrum	dorpshart	te optimaliseren woonwijk	te bestendigen woonwijk binnen de kern	te bestendigen woonwijk buiten de kern	groene woonwijk	lint- en verspreide bebouwing	gemengd bebouwde zone	te herstructureren zones (overdruk)
opgelet: - uitzonderingen mogelijk - bestaande detailvoorschriften gaan voor indien strijdig - latere voorschriften kunnen verder verfijnen en licht nuanceren									
ruimtelijk rendement verhogen ?	mogelijke, binnen de goede RO (ruimtelijke ordening)	mogelijke, binnen de goede RO (ruimtelijke ordening)	mogelijke, binnen de goede RO (ruimtelijke ordening)	neen, wel punctuele afwijking met stedenbouwkundige last	neen, tenzij overdruk	neen, tenzij overdruk	neen, tenzij overdruk	neen, tenzij duidelijke kwaliteitsverhoging	op deel site mits stedenbouwkundige last
functieverweving ?	wenselijk	wenselijk (lokaal niveau)	mogelijk	mogelijk	mogelijk	neen, residentieel + gemeenschapsvoorzieningen	voornamelijk residentieel + functies gelinkt aan open ruimte	mogelijk	
woningtypes	alle, binnen goede RO	alle, binnen goede RO	alle, binnen goede RO	eengezinswoningen	eengezinswoningen	eengezinswoningen	eengezinswoningen		afwijkingen mogelijk als stedenbouwkundige last
volumetrie woningen	goede RO, aansluiting burelen niet verplicht	goede RO, aansluiting burelen niet verplicht	goede RO, aansluiting burelen niet verplicht	conform omgeving	conform omgeving	conform omgeving	conform omgeving	goede ruimtelijke ordening, verschillende schalen	
woningdichtheid				dichtheid van de omgeving, aan bestaande straten	dichtheid van de omgeving, aan bestaande straten	laag, niet dichter dan omgeving, aan bestaande straten	laag, niet dichter dan omgeving, aan bestaande straten		afwijkingen mogelijk als stedenbouwkundige last
extra motivering (zolang geen detailvoorschriften)						behoud groen karakter	behoud van een doorzicht + beperkte impact groenbeeld straatzijde		als meer dan 1 woning: afstemming op landschap, waterstructuur, groenstructuur

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	PLANGEBIED EN DEELPLANNEN	
Art. 0.1	Voorliggend PRUP bestaat uit drie deelplannen: - Deelplan 1 afbakening kernen Horizon+ Tervuren - Deelplan 2 afbakening kernen Horizon+ Overijse - Deelplan 3 afbakening kernen Horizon+ Sint-Genesius-Rode	
Art. 0.2	De plancontour per deelplan bestrijkt het volledige plangebied van de betreffende gemeenten. Het plan bevat echter enkel voorschriften - in verband met de afbakening van de kernen (art. 1/2/3.1) - binnen de afgebakende zones 'hoogdynamisch centrum', 'dorpshart', te optimaliseren woonwijk, te bestendigen woonwijken binnen/buiten de kernen, groene woonwijken, lint- en verspreide bebouwing en gemengd bebouwde zones (zie art. 1/2/3.2 tot 1/2/3.9) Buiten deze kernaafbakening en afgebakende zones zijn er geen voorschriften. Hier is het echter wel mogelijk dat buiten deze kernaafbakening en afgebakende zones (delen van) verkavelingsvergunningen en BPA's worden opgeheven met dit plan: zie art 0.5 tot 0.10.	Het PRUP bevat enkel inhoudelijke uitspraken in gebieden die in de plannen van aanleg of andere RUP's een bestemming kregen die hoort tot de 'categorie van gebiedsaanduiding' Wonen : de woongebieden, woonparken, woongebieden met landelijk karakter en zo verder. Deze gebieden werden opgenomen in één van de zones die in de deelplannen worden besproken, met uitzondering van delen van woonreservegebieden die niet of slechts gefragmenteerd bebouwd zijn. Echter, het PRUP heft ook (delen van) verkavelingen en BPA's op. Deze passen niet steeds volledig binnen deze woonbestemmingen, dus ook niet binnen de afbakening van de zones die van voorschriften werden voorzien. Zo liggen b.v. de tuinzones van de verkavelingen soms buiten de woonbestemmingen, vertoont het BPA een snippertje buiten de afgebakende zones,... Om te verzekeren dat deze ook buiten de afgebakende zones kunnen worden opgeheven, werd de plancontour formeel verruimd tot het grondgebied van de betreffende gemeenten.
	TOEPASSINGSGEBIED	
Art. 0.3	De voorschriften van dit PRUP zijn, ook binnen de afgebakende zones, enkel van toepassing in de gebieden met een bestemming van categorie gebiedsaanduiding 'Wonen' in een plan van aanleg of een RUP.	Het PRUP heeft geen gevolgen voor gebieden die een niet-woonbestemming hebben, zoals bv. kleinschalige gebieden met een groenbestemming op gewestplan - BPA's - gebiedsgerichte RUP's, zoals bv. zones met een bestemming voor openbaar nut of ambachten,... Het PRUP doet geen uitspraken over het al dan niet aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of andere woonreservegebieden die nog niet werden ontwikkeld. Het gewestplan en de regelingen die binnen het

		gewestplan gelden, blijven hier immers van toepassing. Moesten er initiatieven komen die ontwikkelingen mogelijk maken in de woonuitbreidingsgebieden of reservegebieden voor woonwijken die binnen de zonecontouren vallen, dan moeten de voorschriften van dit PRUP wel toegepast worden.
Art. 0.4	De voorschriften zijn niet van toepassing voor projecten die worden gerealiseerd: - door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, - door of met financiering vanwege het Agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant - nog op te richten publieke of semipublieke partijen die voorzien in een betaalbaar woonaanbod voor groepen met beperkt inkomen.	De voorschriften zullen in een aantal zones verduidelijken dat in de vergunningverlening het realiseren van 'ruimtelijk rendement' niet strookt met de goede ruimtelijke ordening. Dit zal ervoor zorgen dat buiten de kernen en in grote delen van de minder uitgeruste kernen weinig kansen zijn voor projecten met een hogere woningdichtheid en een veelheid aan kleine woonentiteiten. Er werd namelijk vastgesteld dat met de lopende projecten en de potenties in de best uitgeruste kernen, een voldoende ruim aanbod bestaat om de verwachte bevolkingsgroei van de volgende 15 jaren op te vangen. De behoeften van de doelgroepen die worden bediend door VLABINVEST en de sociale huisvestingsmaatschappijen worden door deze instanties opgevolgd en gestuurd. Ze kunnen afwijkend zijn van deze van de globale bevolking. Binnen het plangebied zijn de verplicht te halen aantallen sociale woningen conform het 'bindend sociaal objectief' nog niet bereikt. Daarom werd beslist om deze projecten geval per geval vanuit de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN	
Art. 0.5	Dit PRUP heft alle bepalingen op van de bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975, vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976.	Deze oude bouwverordening die van toepassing was in deelplan 3 (Sint-Genesius-Rode) en deelplan 2 (Overijse) is vermoedelijk nooit uitdrukkelijk opgeheven. De bepalingen worden voor de zekerheid opgeheven. Voor zover niet hernomen in dit PRUP, kunnen later op te maken gedetailleerde RUP's of gemeentelijke verordeningen nieuwe gedetailleerde bouwvoorschriften uitwerken.
Art 0.6	Dit PRUP heft binnen de perimeter van alle afgebakende zones (zie art. 1/2/3.2 tot 1/2/3.9) artikel 8 op van de aanvullende voorschriften voor het gewestplan Halle-Vilvoorde , zoals ingevoegd bij KB van 7 maart 1977, met name de bijzondere bepalingen die betrekking hebben op het aantal woonlagen .	Het PRUP zal bepalen in welke zones geen of wel ruimtelijk rendement en functiemenging wordt nagestreefd. Dit PRUP voorziet ter vervanging een algemene regeling voor de bouwhoogte, per zone. Meer gedetailleerde voorschriften over het aantal woonlagen of de bouwhoogte kunnen worden voorzien in later op te maken voorschriften in verordeningen, gebiedsspecifieke RUP's, verkavelingsvoorschriften.

Art 0.7	Dit PRUP heft de nadere aanwijzing 'woonpark' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van volgende zones: - hoogdynamisch centrum - dorpshart - gemengd bebouwde zone - te bestendigen woonwijken buiten de kernen Deze zones krijgen door dit PRUP het bestemmingsvoorschrift van de woongebieden: zie de voorschriften voor de betreffende zones.	Het provinciaal beleidsplan ruimte selecteert per gemeente een aantal kernen. Voor elk van deze kernen wordt een centrum gedefinieerd – dorpshart of hoogdynamisch centrum - waar enige vorm van ruimtelijk rendement niet wordt uitgesloten. Er zijn echter kernen waar de gewestplanbestemming woonpark overheerst en de centra noodgedwongen in woonpark werd afgebakend. Dit komt trouwens overeen met de feitelijke situatie op het terrein. We heffen hier de nadere bepaling als 'woonpark' op en vallen terug op het basisvoorschrift voor de woongebieden (zie bestemmingsvoorschriften in de deelplannen hieronder). Op dezelfde manier heffen we deze nadere aanwijzing op voor een aantal zones langs de Brusselsesteenweg (Overijse) en Waterlooose steenweg (Sint-Genesius-Rode) waar doorheen de jaren een structuur van grote schaal, veel verharding en een grote functieverweving is ontstaan. Ook hier is het voorschrift van de woongebieden veel realistischer. Dit laat ons toe om veel duidelijker een onderscheid te maken tussen de vergunningverlening in de 'groene woonwijken' - waar een woonparkregime wordt gevoerd - en in de gebieden waar dit niet meer kan worden bereikt of waar dit onwenselijk is vanuit de doelstellingen van een kernversterkend beleid. Immers, het aanvullend voorschrift luidt: <i>"De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan."</i> Tenslotte werd vastgesteld dat een aantal wijken met bestemming 'woonpark' in deelplannen 2 en 3 niet de groenqualiteiten van een woonpark vertonen en evenmin strategisch gelegen zijn op vlak van bosverbinding of -uitbreiding. Ze werden als klassieke 'te bestendigen woonwijk' geselecteerd.
Art 0.8	Dit PRUP heft de nadere aanwijzing 'woongebieden met landelijk karakter' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Leuven (goedgekeurd 7 april 1977) of het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van volgende zones:	Op dezelfde wijze is het niet logisch om een aanvullende aanduiding 'met landelijk karakter' te behouden in de zones die zijn aangeduid als dorpshart. Bepaalde kernen bestaan volledig uit woongebied met deze aanvullende aanduiding 'landelijk karakter'. Echter: het aanvullend voorschrift luidt: <i>"De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven."</i> Bovendien wordt het onderscheid tussen woongebied zonder en met dit aanvullend voorschrift vaak gehanteerd in

	- hoogdynamisch centrum - dorpshart - te optimaliseren woonwijk Deze zones krijgen door dit PRUP het bestemmingsvoorschrift van de woongebieden: zie de voorschriften voor de betreffende zones.	de vergunningverlening om differentiatie aan te brengen op vlak van woningdichtheid, hoogte,... In het dorpshart van deze kernen wordt, weliswaar op maat van het dorp, gestreefd naar een concentratie van dagelijkse voorzieningen en is een kleinschalig aanbod van compact wonen niet ongepast. De aanwezigheid van landbouwbedrijven is hier niet langer na te streven. Hetzelfde geldt voor zones die aansluiten bij een hoogwaardig voorzieningencentrum en vanuit een kernversterkend beleid nog in aanmerking kunnen komen voor woonverdichting. Daarom wordt ook deze aanvulling op de bestemming “woongebieden” geschrapt en geven we deze zones het voorschrift voor de woongebieden.
Art 0.9	Dit PRUP heft alle bepalingen op van een reeks BPA's, die worden opgelijst onder art. 0.9.b hieronder Dit PRUP heft delen op van een reeks BPA's, die worden opgelijst onder art. 0.9.c hieronder	De redenen voor de selectie van deze geheel of gedeeltelijk op te heffen BPA's zijn te vinden in de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften”.
Art 0.10	Dit PRUP heft een reeks verkavelingsvergunningen in totaliteit op, die worden opgelijst onder art. 0.10.b hieronder Dit PRUP heft delen op van een reeks verkavelingsvergunningen, die worden opgelijst onder art. 0.10.c hieronder	De redenen voor de selectie van deze geheel of gedeeltelijk op te heffen verkavelingen zijn te vinden in de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften”.
	RECHT VAN VOORKOOP	
Art 0.11	Met dit PRUP wordt een recht van voorkoop gevestigd op een aantal percelen zoals getoond op het plan ‘recht van voorkoop’. De lijst met percelen en de begunstigden van het voorkooprecht worden opgelijst onder art 0.11.b-c-d hieronder	De redenen voor de selectie van deze percelen zijn te vinden in de toelichtingsnota hfdst. 8.
	RELATIE MET ANDERE VOORSCHRIFTEN	
Art 0.12	Alle bepalingen van RUP's en BPA's, voor zover deze niet zijn opgeheven, gaan voor op de bepalingen van dit PRUP voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld. Alle bepalingen van verordeningen en verkavelingsvergunningen, voor zover deze niet zijn opgeheven, gaan voor op de bepalingen van dit PRUP, voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld.	De bepalingen van art. 1.1 tot 3.10 zijn kwalitatief geformuleerd en leggen uit of de goede ruimtelijke ordening in een bepaald gebied bv. kan geïnterpreteerd worden als het verhogen van het ruimtelijk rendement, van functiemenging, of net niet. Voor zover de bestaande voorschriften in BPA's, RUP's, verordeningen of verkavelingsvergunningen uitspraken doen over bv. verkavelingsvoorwaarden, bouwzones, woningtypes,... worden deze geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Enkel

		aspecten uit dit PRUP die niet uitdrukkelijk geregeld zijn in deze voorschriften, zijn dan van toepassing.
Art 0.13	De bepalingen van dit PRUP kunnen worden verfijnd of genuanceerd aan de hand van voorschriften die later worden opgemaakt (in ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen, of andere verordenende 'plannen van de ruimtelijke ordening' die mogelijks later per decreet worden ingevoerd): - Latere voorschriften kunnen worden opgemaakt ter verfijning en verduidelijking van de principes uit dit PRUP - Latere voorschriften kunnen worden opgemaakt die kleine afwijkingen inhouden van de principes van dit PRUP, indien dit gebeurt met respect voor de geest en de globale planopzet.	Voorliggend PRUP legt via haar contouren en algemene kwalitatieve voorschriften een differentiatie vast binnen de woonbestemmingen. Het verheldert binnen en buiten de afgebakende kernen waar aan woonverdichting kan worden gedaan en in welke zones bepaalde landschapskenmerken mede doorslaggevend zijn bij de vergunningverlening. Het bevat echter geen detailvoorschriften m.b.t. woningdichtheden, verkavelingsvoorwaarden, volumetrie noch groennormen of andere inrichtingsvoorschriften. Deze worden best uitgewerkt op lokaal niveau, bv. in gemeentelijke verordeningen, of via gebiedsspecifieke RUP's. Voor zover dit PRUP al concrete uitspraken doet, is het toegestaan dat in deze meer gedetailleerde voorschriften licht wordt afgeweken van deze bepalingen, indien de globale planopzet van het PRUP niet wordt geraakt. Zo wordt bv. bepaald voor alle zoneringen buiten de kernaafbakeningen en voor de 'te bestendigen woonwijken' binnen de kernaafbakening dat nieuwe meergezinswoningen in principe niet toegelaten worden. In gebiedsgerichte RUP's, in gemeentelijke verordeningen of andere latere detailvoorschriften kan hiervan afgeweken worden zolang de afwijkingen beperkt in aantal zijn en er gemotiveerd wordt waarom deze afwijking aangewezen is.
	VERKLARENDE WOORDENLIJST	
Art 0.14	In onderstaande lijst (art 0.14b) worden een aantal begrippen uit de voorschriften uitgelegd. Daar waar er (niet opgeheven) RUP's, BPA's of verordeningen van kracht zijn die deze begrippen anders definiëren, worden hun definities toegepast.	BPA's die niet opgeheven zijn en bestaande gebiedsgerichte RUP's gaan voor op voorliggend PRUP: hetzelfde geldt voor hun definities.

Lijst van geheel en deels opgeheven BPA's		toelichting
Art. 0.9.b	IN HUN TOTALITEIT OPGEHEVEN BPA's	
	Binnen deelplannen 1 (Tervuren) en 2 (Overijse) worden geen BPA's in hun totaliteit opgeheven. Binnen deelplan 3 (Sint-Genesius-Rode) wordt BPA 18 Lansrode (goedgekeurd 15-10-1984) geheel opgeheven. Het volledig opgeheven BPA wordt eveneens getoond op het plan 'opgeheven voorschriften'.	De verantwoording is te vinden in de toelichtingsnota hfdst. 7.3 en in haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften".
Art. 0.9.c	GEDEELTELIJK OPGEHEVEN BPA's	
	Binnen deelplannen 1 (Tervuren) en 2 (Overijse) worden geen BPA's deels opgeheven. Volgende BPA's binnen deelplan 3 (Sint-Genesius-Rode) worden deels opgeheven: - BPA 1A De Kom Oost (goedgekeurd 17-4-1962 en laatste wijziging 9-11-1994) - BPA 1B De Kom Midden (goedgekeurd 17-4-1962 en laatste wijziging 6-6-1980) - BPA 1C De Kom West (goedgekeurd 17-4-1962 en laatste wijziging 6-6-1980) - BPA 3 Kwadeplas (goedgekeurd 6-6-1980 en laatste wijziging 10-3-2000) - BPA 5 Saffierlaan (goedgekeurd 15-10-1984) - BPA 6 Terkluizen (goedgekeurd 12-5-1980) - BPA 7 De Golf (goedgekeurd 13-11-1972 en laatste wijziging 12-5-1980) - BPA 10 Boesdaal 2 (goedgekeurd 17-12-1981) - BPA 11 Middenhut (goedgekeurd 1-7-1970 en laatste wijziging 12-5-1980) - BPA 13 Windmolen (goedgekeurd 9-8-1978) - BPA 15 Schilderachtige dreef (goedgekeurd 15-11-1984) - BPA 16 Krechtenhoek (goedgekeurd 30-10-1991) - BPA 17 Maria Joannalaan (goedgekeurd 15-10-1984) - BPA 19 Elderingen (goedgekeurd 23-9-1993) De deels opgeheven BPA's worden eveneens getoond op het plan 'opgeheven voorschriften'.	De verantwoording is te vinden in de toelichtingsnota hfdst. 7.3 en in haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften". Daar is ook beschreven welke delen behouden blijven bij de "deels op te heffen BPA's". Op het plan 'opgeheven voorschriften' (bijlage bij het plan) zijn de opgeheven (delen van) BPA's getoond.

Lijst van geheel en deels opgeheven verkavelingsvergunningen		toelichting
Art. 0.10.b	OPGEHEVEN VERKAVELINGEN	
	De verkavelingen op grondgebied Overijse, bij de gemeente gekend onder de volgende dossiernummers, worden in hun totaliteit opgeheven: zie aanduiding op het plan 'opgeheven voorschriften- deelplan 2' (bijlage bij het grafisch plan) en lijst met dossiers opgenomen in bijlage 2 bij de toelichtingsnota, deel 'evaluatie voorschriften'. De verkavelingen op grondgebied Sint-Genesius-Rode, bij de gemeente gekend onder de volgende dossiernummers, worden in hun totaliteit opgeheven: zie aanduiding op het plan 'opgeheven voorschriften – deelplan 3' (bijlage bij het grafisch plan) en lijst met dossiers opgenomen in bijlage 2 bij de toelichtingsnota, deel 'evaluatie voorschriften'.	De verantwoording is te vinden in de toelichtingsnota hfdst. 7.4 en in haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften".
Art. 0.10.c	GEDEELTELIJK OPGEHEVEN VERKAVELINGEN	
	De verkavelingen op grondgebied Overijse, bij de gemeente gekend onder de volgende dossiernummers, worden deels opgeheven: zie aanduiding op het plan 'opgeheven voorschriften- deelplan 2' (bijlage bij het grafisch plan) en lijst met dossiers opgenomen in bijlage 2 bij de toelichtingsnota, deel 'evaluatie voorschriften'. De verkavelingen op grondgebied Sint-Genesius-Rode, bij de gemeente gekend onder de volgende dossiernummers, worden deels opgeheven: zie aanduiding op het plan 'opgeheven voorschriften- deelplan 2' (bijlage bij het grafisch plan) en lijst met dossiers opgenomen in bijlage 2 bij de toelichtingsnota, deel 'evaluatie voorschriften'.	De verantwoording is te vinden in de toelichtingsnota hfdst. 7.4 en in haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften". Daar is ook beschreven welke delen behouden blijven bij de "deels op te heffen verkavelingen".

(groepen van) percelen waarop een voorkeepsrecht wordt gevestigd		toelichting
Art. 0.11.b	PERCELEN IN DEELPLAN 1 TERVUREN	
	Er wordt een recht van voorkoop ten gunste van de gemeente Tervuren gevestigd op alle percelen die vallen onder de overdruk 'te herstructureren zone'. De percelen zijn aangeduid op het 'plan recht van voorkoop'. Het betreft de percelen die bij opmaak van het ontwerp van PRUP gekend zijn onder de kadastrale nummers zoals opgenomen in de tabel op dit plan.	De motivering is opgenomen in de toelichtingsnota hfdst. 8.
	Er wordt een recht van voorkoop ten gunste van het Agentschap Natuur en Bos gevestigd op een aantal percelen die vallen onder de overdruk 'te herstructureren	

	zone' met nummers H-T-48 en H-T-56. De percelen zijn aangeduid op het ontwerp van 'plan recht van voorkoop'. Het betreft de percelen die bij opmaak van het ontwerp van PRUP gekend zijn onder de kadastrale nummers zoals opgenomen in de tabel op dit plan. Voor deze percelen is het Agentschap Natuur en Bos eerste begunstigde van het voorkooprecht, en de gemeente Tervuren tweede begunstigde.	Voor een aantal percelen gaat het eerste recht van voorkoop naar het Agentschap voor Natuur en Bos, intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid van het Vlaams Gewest, gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88. Indien het Agentschap het voorkooprecht niet wenst uit te oefenen, kan de gemeente Tervuren dit alsnog doen. Het gaat om een aantal percelen in de 'te herstructureren zones' die bij de voorlopige vaststelling van dit plan onbebouwd zijn en een belangrijke rol spelen in de versterking van de groenverbindingen conform het masterplan i.k.v. nationaal park Brabantse Wouden.
	Het recht van voorkoop geldt voor een periode van 15 jaar.	
Art. 0.1.c	PERCELEN IN DEELPLAN 2 OVERIJSE	
	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd ten gunste van de gemeente Overijse op alle percelen die vallen onder de overdruk 'te herstructureren zone'. De percelen zijn aangeduid op het 'plan recht van voorkoop'. Het betreft de percelen die bij opmaak van het ontwerp van PRUP gekend zijn onder de kadastrale nummers zoals opgenomen in de tabel op dit plan.	De motivering is opgenomen in de toelichtingsnota hfdst. 8.
	Het recht van voorkoop geldt voor een periode van 15 jaar.	
Art. 0.11.d	PERCELEN IN DEELPLAN 3 SINT-GENESIUS-RODE	
	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd ten gunste van de gemeente Sint-Genesius-Rode op alle percelen die vallen onder de overdruk 'te herstructureren zone'. De percelen zijn aangeduid op het 'plan recht van voorkoop'. Het betreft de percelen die bij opmaak van het ontwerp van PRUP gekend zijn onder de kadastrale nummers zoals opgenomen in de tabel op dit plan.	De motivering is opgenomen in de toelichtingsnota hfdst. 8.
	Het recht van voorkoop geldt voor een periode van 15 jaar.	

Art. 0.14.b	Begrip	Verklaring
	(Bouw)volume	Met bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.4.1.,2° van de VCRO. (Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.)
	Cohousing	Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen (zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen*). Bij cohousing delen verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden op zijn minst één leefruimte. Gemeenschappelijk wonen (definitie Vlaamse Codex Wonen) veronderstelt de volgende kenmerken: Een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en bestaat uit meerdere wooneenheden, waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.
	Compacte(r) woning(type)	Waar sprake is van compacte woningen wordt bedoeld: meergezinswoningen of rijwoningen (eengezinswoningen in gesloten bebouwing). Waar gesproken wordt over compactere woningen of woningtypes (dan bv. courant in de omgeving voorkomen) dan wordt deze volgorde bedoeld, met de meest compacte bovenaan: - meergezinswoningen - eengezinswoningen in gesloten bebouwing (rijwoningen) - eengezinswoningen in halfopen bebouwing - eengezinswoningen in open bebouwing (vrijstaande woning) Het volume of het grondvlak van de woning is bij deze volgorde niet van belang.
	(Eén)gezinswoning	Een grondgebonden en niet-gestapelde woning, bewoond door één huishouden, op een eigen perceel (met een eigen voordeur die toegankelijk is vanaf het publiek domein). Binnen het bouwvolume is dus slechts één afzonderlijke volwaardige wooneenheid aanwezig. Conform de bepalingen van de VCRO kan hieraan tijdelijk een zorgwoning worden toegevoegd.
	Erfgoedpand	Een pand dat met erfgoedwaarde dat ofwel een beschermd monument is, ofwel is opgenomen op de Vlaamse vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. In voorschriften die voorliggend PRUP verder verfijnen (gemeentelijke verordeningen, gebiedsgerichte RUP's,...) kunnen hier desgevallend (lokale) goedgekeurde lijsten aan worden toegevoegd: indien de

		regeling voor erfgoedpanden ook op deze lokale lijsten betrekking heeft, wordt dit in de voorschriften duidelijk opgenomen.
	Gemeenschapsvoorzieningen	Voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.
	Goede ruimtelijke ordening	De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van de criteria opgenomen in art. 4.3.1. (§2) van de VCRO. <i>§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :</i> <i>1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;</i> <i>2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:</i> <i>a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;</i> <i>b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:</i> <i>1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;</i> <i>2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;</i> <i>3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.</i>
	Maatschappelijke meerwaarde	Een ingreep of handeling die wel wordt uitgevoerd of gesteld naar aanleiding van de realisatie van een vergunningsplichtig bouw- of inrichtingsproject, maar die niet noodzakelijk volgt uit het goed functioneren van het betreffende vergunningsplichtige bouw- of inrichtingsproject zelf (zoals een correcte ontsluiting, voldoende groen voor de bewoners, ondervangen van de impact op de waterhuishouding op het perceel,...). De ingreep of handeling draagt bij aan de verbeterde ruimtelijke structuur op wijkniveau (bv. grondafstand in het kader van wateroplossingen voor de wijk, publiek groen op wijkniveau, doorsteken voor zacht verkeer, behoud en herstel van landschapsbeleving...). Of ze voorziet in grond of gebouwen voor economisch minder lucratieve functies die doorgaans door de overheid worden voorzien (sociaal wonen, gemeenschapsvoorzieningen,...).

		Er wordt geen limitatieve lijst van mogelijke vormen van meerwaarden opgemaakt. Het karakter van maatschappelijke meerwaarde wordt afgeleid uit het gegeven dat ze worden opgelegd als stedenbouwkundige last, definitie hieronder.
	Meergezinswoning	Gebouw waarin twee of meer zelfstandige woonentiteiten geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zijn (klassiek gekend als 'appartement'), of gebouw met meerdere woningen en gezamenlijke toegang/circulatie, of gebouw voor cohousing (definitie hierboven).
	PRUP	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
	Ruimtelijk rendement	Ruimtelijk rendement is de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Een hoger ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte georganiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. Een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen kan bereikt worden door verkavelen van percelen (al dan niet gekoppeld aan nieuwe wegenis) zodat meer grondgebonden eengezinswoningen op dezelfde site worden gerealiseerd, en/of door het voorzien van meerdere woonentiteiten op één kavel (meergezinswoningen, cohousing,...).
	RUP	Ruimtelijk uitvoeringsplan zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt op Vlaams, Provinciaal (PRUP) en gemeentelijk niveau.
	Stedenbouwkundige last	Een bijkomende verplichting die door de vergunningverlener wordt gekoppeld aan een vergunning zoals bedoeld in artikelen 75 t.e.m. 77 van het decreet Omgevingsvergunning. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Het gaat dus niet om de voorwaarden die ervoor moeten zorgen dat het vergunde project op zich kwalitatief ingepast kan worden. Art. 75 beschrijft om welk soort werken het kan gaan, naast het storten van waarborgen of grondafstand. Art 76 bepaalt dat de lasten redelijk in verhouding tot het vergunde project zijn. Art.77 bespreekt wat gebeurt als de last niet wordt uitgevoerd. Lasten moeten kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager (grondafstand, werken uitvoeren op het eigen terrein, een financiële bijdrage, aandeel betaalbare woningen voor doelgroepen,...). Ze moeten ook verband houden met het project zelf en enige nabijheid vertonen.
	Tweede orde	Bouwen in tweede bouworde is het inplanten van hoofdgebouwen achter percelen of op hetzelfde perceel achter gebouwen die aan de uitgeruste weg liggen. De voorgevellijn van deze dieper ingeplante gebouwen, ligt verder van de openbare weg dan de achtergevel van de gebouwen aan de weg, en creëert zo een tweede bouwlijn. Bouwen in tweede orde vergt het voorzien van een aparte toegang of oprit vanaf de openbare weg.

	Verweving	Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in eenzelfde gebied of ruimte.
	VCRO	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15.05.2009 en al haar latere wijzigingen.
	Woonkavel	Perceel of groep van percelen dat voldoet aan elk van volgende bepalingen - gelegen in een bestemming die valt onder de hoofdcategorie van gebiedsaanduiding wonen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (m.u.v. van de woonuitbreidings- en andere woonreservegebieden waarover nog geen beslissing tot ontwikkeling werd genomen); of in een niet-vervallen en niet-opgeheven vergunde verkaveling - gelegen aan de uitgeruste weg - met een omvang en met fysieke kenmerken die woningbouw toelaat conform de principes van de goede ruimtelijke ordening. Niet elk perceel, gekend in het kadaster, is tot stand gekomen op een manier die het juridisch geschikt maakt voor woningbouw. De VCRO art. 4.1.1.14 vereist immers een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) voor het <i>“verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”</i>. Het is mogelijk dat bepaalde notarieel gevormde percelen niet voor woningbouw kunnen worden ingezet, tenzij er eerst een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd. Deze beoordeling moet geval per geval gebeuren. Daarom spreken we in voorliggend PRUP van woonkavel, dewelke ook een groep van percelen kan inhouden.
	Zorgwonen	Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheid in of bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Het zorgwonen wordt geregeld in de VCRO art. 4.1.1, 18°; 4.2.4; 4.4.1, §2, 2°; 4.4.12 t.e.m. 4.4.15; 4.4.21, 4°.

1. Deelplan 1: Afbakening kernen HORIZON+ Tervuren

1.1. Kernaafbakening

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING VAN DE KERNEN	
Art 1.1.1	De gebieden binnen de contour 'kernaafbakening' behoren tot een kern. In deelplan 1 (Tervuren) worden vier kernen afgebakend: - Hoogdynamische kern Tervuren-centrum - Landelijke kernen Moorsel, Vosse en Duisburg	Aan de kernaafbakening zijn in dit PRUP slechts beperkt voorschriften gekoppeld. De kernaafbakeningen kunnen worden gebruikt in latere beleidsbeslissingen of ruimtelijk gedifferentieerde voorschriften uit latere ruimtelijke plannen en verordeningen.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING VAN DE GOEDE R.O.	
Art 1.1.2	Buiten de afgebakende kernen is het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen geen beoordelingsgrond in het vergunningenbeleid. Bij de opmaak van latere voorschriften zullen deze gericht zijn op bebouwingsdichtheden die in overeenstemming zijn met de omgeving, of lagere dichtheden. Punctueel kan van deze regel worden afgeweken bij de opmaak van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften of conform de bepalingen hieronder.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. Een verhoogd ruimtelijk rendement kan bv. bereikt worden door het verhogen van de woningdichtheid door verkaveling en door het voorzien van méér maar compactere woningen. Buiten de kernaafbakening wordt dit niet als verantwoord beschouwd, tenzij heel specifieke omstandigheden dit verantwoorden. De concrete invulling van deze beleidsdoelstelling wordt opgenomen in de voorschriften per zone zoals te vinden in art. 1.6 tot 1.9.
Art 1.1.3	Voor aanvragen binnen de kernaafbakening is het al dan niet streven naar ruimtelijk rendement voor wonen afhankelijk van de ligging binnen de contouren van de afgebakende zones onder art. 1.2 tot 1.5.	Binnen de kernaafbakening kan het streven naar verhoogd ruimtelijk rendement binnen duidelijk afgebakende zones, zoals hoogdynamisch centrum, dorpshart of 'te optimaliseren woonwijk', overwogen worden. Of hier een woonverdichting kan komen, wordt geval per geval beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening of later op te maken voorschriften.

		Ook binnen de afgebakende kernen werden echter zones aangeduid waar niet gestreefd wordt naar ruimtelijk rendement.
--	--	---

1.2. Hoogdynamisch centrum

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING HOOGDYNAMISCHE CENTRA	
Art 1.2.1	De contour hoogdynamisch centrum bakent in deelplan 1 één hoogdynamisch centrum af, gelegen in de kern Tervuren-Centrum. Alle gebieden binnen deze contour 'hoogdynamisch centrum' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie gebiedsaanduiding 'Wonen' hebben, vallen onder onderstaande voorschriften.	Het hoogdynamisch centrum wordt voorzien in de kern waarvoor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant (in de bijlage) een selectie als strategische dorpskern suggereert. Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan, niet-opgeheven BPA's en RUP's, maar doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een woonbestemming hebben. De voorschriften zijn <u>niet van toepassing op percelen die een andere bestemming kregen in de nog geldige delen van gewestplan, BPA's of RUP's.</u>
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.2.2	De functies in het hoogdynamisch centrum vertonen een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen . Niet-woonfuncties zijn principieel toegestaan voor zover deze verenigbaar zijn met de woonfunctie. Dit betekent niet dat in elk project een verweving met niet-woonfuncties verplicht is, m.u.v. het kernwinkelgebied (zie art. 1.10.1)	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten, indien verenigbaar met het wonen. In de hoogdynamische centra is het inbrengen van andere functies dan de woonfunctie zelfs wenselijk, zonder dat dit een verplichting is voor elk project. Projecten met louter woningen zijn eveneens vergunbaar. In de gebieden met overdruk kernwinkelgebied zal een dergelijke verweving wel opgelegd worden (zie art. 1.10.1)
Art 1.2.3	In het hoogdynamisch centrum kan een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen , mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van het betreffende centrum, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De hoogdynamische centra zijn uitermate goed bereikbare en met voorzieningen uitgeruste plekken, waardoor een

		rendementsverhoging voor wonen kan worden overwogen. Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, cohousings en rijwoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Uiteraard moeten hierbij alle elementen van goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, en zo verder.
Art 1.2.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en van Tervuren-centrum of de realisatie van niet-woonfuncties kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	Dit provinciaal RUP duidt de zones aan waar ruimtelijk rendement niet is uitgesloten en stelt dat de beoordeling hiervan gebeurt op basis van alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. In de toekomst kan de wijze waarop dit streven naar ruimtelijk rendement concreter wordt ingevuld, voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde bepalingen die dan concreter specificeren hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden geïnterpreteerd.
	WONINGTYPES	
Art 1.2.5	In de hoogdynamische centra zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het hoogdynamisch centrum, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	Het hoogdynamisch centrum vormt een zone waar meergezinswoningen, cohousings of andere vormen van compact wonen (rijwoningen,...) kunnen worden aanvaard. In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvoorschriften) kunnen de keuzes qua woningtypologie verder worden verfijnd. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 1.2.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en op maat van het centrum. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle hoogdynamische centra van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Dit betekent niet dat bouwhoogten die ver afwijken van de gangbare bebouwing in de

	in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	omgeving zo maar kunnen worden vergund. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen. Zo is het bij voorbeeld mogelijk dat op grotere percelen hogere gebouwen worden gecombineerd met een lagere grondinname en meer groen, mits voldoende afstanden tot de burelen kunnen worden gerespecteerd.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 1.2.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In het hoogdynamisch centrum van Tervuren-centrum werden met voorliggend PRUP geen bestaande voorschriften opgeheven. De bestaande BPA's en verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.

1.3. Dorpshart

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING DORPSHARTEN	
Art 1.3.1	De contouren dorpshart bakenen in deelplan 1 -Tervuren drie dorpsharten af, in Moorsel, Vosseem en Duisburg. Alle gebieden binnen deze contouren 'dorpshart' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften.	De dorpsharten worden voorzien in elke kern waarvoor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant (in de bijlage) een selectie als landelijke dorpskern suggereert. Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan, RUP's of (niet-opgeheven BPA's). Het doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een gewestplanbestemming uit de categorie 'wonen' hebben. De voorschriften zijn niet van toepassing in de zones die op gewestplan, BPA of RUP een andere bestemming hebben.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.3.2	De functies in de dorpsharten vertonen een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen van lokaal niveau . Niet-woonfuncties zijn principieel toegestaan voor zover deze	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten indien verenigbaar met het wonen. In de dorpsharten is het nastreven van verweving met andere functies een

	verenigbaar zijn met de woonfunctie en op maat zijn van de landelijke kern. Dit betekent niet dat in elk project een verweving met niet-woonfuncties verplicht is.	expliciete doelstelling, zonder dat dit een verplichting is voor elk project. Het beleid is gericht op het ondersteunen van handel in dagelijkse goederen, horeca en lokale gemeenschapsvoorzieningen in de dorpsharten, zonder dat deze noodzakelijk in alle vergunningsaanvragen moeten worden voorzien.
Art 1.3.3	In de dorpsharten kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van de betreffende kern, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De dorpsharten bevatten een behoorlijk lokaal voorzieningenniveau. Een beperkte rendementsverhoging kan worden overwogen, bv. om de combinatie van voorzieningen met compact wonen te stimuleren (denk bv. aan appartementen boven winkels en diensten). Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningen zoals meergezinswoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Uiteraard moeten hierbij alle elementen van goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, en zo verder. Uiteraard moet dit gebeuren op maat van de kern én met respect voor de goede ruimtelijke ordening. Hier speelt ook de sectorale regelgeving mee. Zo valt een deel het dorpshart van Vossem bv. in het beschermd dorpsgezicht 'Dorpskom Vossem met Voervallei'. Alle transformaties zullen zich moeten beperken tot de mogelijkheden binnen deze bescherming.
Art 1.3.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en het betreffend centrum kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	Dit provinciaal RUP duidt de zones aan waar ruimtelijk rendement niet is uitgesloten en stelt dat de beoordeling hiervan gebeurt op basis van alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. In de toekomst kan de wijze waarop dit streven naar ruimtelijk rendement concreter wordt ingevuld, voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde bepalingen die dan concreter specificeren hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden geïnterpreteerd.
	WONINGTYPES	
Art 1.3.5	In de dorpsharten zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de	In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvoorschriften) kunnen de keuzes qua

	principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het dorpshart, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	woningtypologie verder worden verfijnd. Zo is het perfect mogelijk dat een RUP of een gemeentelijke verordening bepalingen inhoudt die ervoor zorgen dat bepaalde woonvormen (zeer kleine eengezinswoningen, meergezinswoningen,...) aan specifieke voorwaarden onderhevig zijn waardoor ze niet overal in de dorpsharten mogelijk zijn. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 1.3.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving en het karakter van landelijke kern, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle dorpsharten van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burelen. Echter, bouwhoogten die ver afwijken van de gangbare bebouwing in de dorpskernen kunnen niet worden beschouwd als overeenstemmend met het landelijke karakter. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 1.3.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10. : Dit PRUP heft de nadere aanwijzing 'woongebieden met landelijk karakter' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Leuven (goedgekeurd 7 april 1977) op, binnen de contouren van de dorpsharten.	De doelstelling om in de dorpsharten een concentratie van lokale voorzieningen te faciliteren, gecombineerd met compacte woonprogramma's (zoals bv. appartementen boven winkels) strookt niet zo goed met de nadere aanwijzing in het gewestplan als 'woongebied met landelijk karakter'. Deze voorziet een menging van wonen met agrarische functies wat in de dorpsharten achterhaald lijkt. De nadere aanwijzing "met landelijk karakter" wordt in de vergunningenpraktijk ook vaak gehanteerd als bestemming waarbinnen compacte woningtypes niet zijn toegestaan. Binnen de drie deelplannen wordt daarom deze nadere aanwijzing in de dorpsharten opgeven, en grijpen we terug naar het

		gewestplanvoorschrift voor de woongebieden. In deelplan 1 geldt dit voor het dorpshart in Duisburg. De bestaande verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst. 7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 1.3.8	De zones waar de nadere aanwijzing ‘woongebied met landelijk karakter’ wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

1.4. Te optimaliseren woonwijken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AfBAKENING TE OPTIMALISEREN WOONWIJKEN	
Art 1.4.1	De contour ‘te optimaliseren woonwijken’ bakent in deelplan 1 één zone af die gelegen is binnen de kern Tervuren-centrum en aansluit bij het hoogdynamisch centrum. Alle gebieden binnen deze contour ‘te optimaliseren’ die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP’s een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding ‘Wonen’, vallen onder onderstaande voorschriften.	De ‘te optimaliseren woonwijk’ omvat een groot deel van het centrum van Tervuren, tot en met de Ravensteinwijk.
	BELEIDSDOELSTELLING EN ‘RUIMTELIJK RENDEMENT’ ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	

Art 1.4.2	De te optimaliseren woonwijk heeft een grotendeels residentieel karakter, maar een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen is mogelijk . Niet-woonfuncties zijn toegestaan voor zover ze stroken met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar zijn in een woonomgeving.	Deze woonwijken herbergen voornamelijk woonfuncties, maar en verweving met andere functies is toelaatbaar indien ze verenigbaar zijn met de omgeving, waar de woonfunctie overheerst. Het blijft aangewezen om de meest bezoekersgerichte functies zoals winkels en horeca te concentreren in het hoogdynamisch centrum, zonder uit te sluiten dat functies met een bezoekersgericht karakter ook een plek kunnen krijgen in deze 'te optimaliseren woonwijk'.
Art 1.4.3	In de te optimaliseren woonwijken kan een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van de wijk in kwestie en van de kern van Tervuren, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De te optimaliseren woonwijk ligt op zeer korte afstand van het hoogdynamisch centrum Tervuren met al haar voorzieningen en goede bereikbaarheid. Dat maakt haar geschikt voor een rendementsverhoging op vlak van wonen. Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, cohousings en rijwoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Deze aanduiding betekent echter geen automatisch recht op projecten met woonverdichting. De locatie moet nog steeds bekeken worden vanuit alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zullen locaties die heel nauw aanleunen bij het hoogdynamisch centrum en het best bereikbaar zijn, meer kansen voor optimalisatie bieden dan wijken aan de rand. Bovendien moeten bij elk verdichtingsproject alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, afstemming op een duurzaam waterbeheer, en zo verder.
Art 1.4.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en de wijk kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	In latere planningsprocessen kunnen de mogelijkheden voor ruimtelijk rendement binnen deze zone verder worden gedifferentieerd. Zo loopt er bij de opmaak van dit ontwerp van PRUP een studie naar de verdichtingsmogelijkheden in de bouwblokken van Tervuren centrum en de transformatiemogelijkheden van de Ravenstein woonwijk. Dergelijke plannen kunnen, mits het volgen van de geëigende procedures, beschouwd worden als beleidsmatig gewenste

		ontwikkelingen. Ze kunnen ook worden doorvertaald in gebiedsgerichte RUP's of in ruimtelijk gedifferentieerde verordeningen die de keuzes binnen deze afbakening verder verfijnen.
	WONINGTYPES	
Art 1.4.5	In de te optimaliseren woonwijk zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van de omgeving, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	In de te optimaliseren woonwijk kunnen projecten met meergezinswoningen of cohousing, rijwoningen e.d. worden overwogen. De inpasbaarheid ervan wordt beoordeeld vanuit de goede ruimtelijke ordening en is dus geen automatisch recht. In latere plannen of verordeningen kunnen de mogelijkheden voor woningtypes nog verder gedifferentieerd worden, zoals toegelicht bij art. 1.4.4. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 1.4.6	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes van woongebouwen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle 'te optimaliseren woonwijken' van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Echter, dit kan niet worden opgevat als alibi om in dit hele gebied hoger te bouwen. Een hogere bebouwing gaat gepaard met een verbetering voor de omgeving. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen, en mits hiertoe ook een aanleiding bestaat. Deze kan bv. inhouden dat er gebouwd wordt met een beperkter grondvlak en meer groene ruimte.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 1.4.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de te optimaliseren woonwijk van Tervuren-centrum worden geen oude voorschriften opgeheven.

		De bestaande verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.
--	--	--

1.5. Te bestendigen woonwijken binnen de kernen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN BINNEN DE KERNEN	
Art 1.5.1	De contouren 'te bestendigen woonwijken' bakenen in deelplan 1 – Tervuren verschillende zones af die gelegen zijn binnen de kernen. Alle gebieden binnen deze contouren 'te bestendigen woonwijken' die in de onderliggende plannen van aanleg of RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften. Onderstaande voorschriften doen echter geen uitspraken over de nog niet bebouwde delen van woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken.	Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van het gewestplan, de BPA's of andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het PRUP doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een woonbestemming hebben. Over gebieden met een andere bestemming doet het geen uitspraken. De te bestendigen woonwijken binnen de kernen zijn de wijken die ofwel verderaf gelegen zijn van het hoogdynamisch centrum, ofwel gelegen zijn in een kern waar maar beperkte groei wordt nagestreefd omwille van de mindere bereikbaarheid, het mindere uitrustingsniveau en/of weinig beschikbare ruimte voor groei.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.5.2	In de 'te bestendigen woonwijken' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. De bebouwingsdichtheid is in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt aan de bestaande uitgeruste wegen en houdt rekening met bestaande bebouwingsdichtheden, met bestaande woningdichtheden en met normale bouwvolumes voor de omgeving. Lagere dichtheden en minder volume zijn steeds toegestaan. Punctueel kan hierop een uitzondering worden gemaakt en kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien deze:	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De 'te bestendigen woonwijken' leunen aan bij dorpsharten met een beperkt uitrustingsniveau of zijn niet meer op korte loopafstand van een voorzieningencentrum gelegen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is hier minder aangewezen dan in de hierboven besproken zones. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren conform de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt verkaveld en gebouwd met de typologie en kavelmaat die normaal is in de omgeving. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidings-

	- ofwel werd mogelijk gemaakt door gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - ofwel gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder toegelaten bebouwingsdichtheid, hoe de conformiteit met het karakter van de omgeving wordt vastgesteld en onder welke voorwaarden punctuele uitzonderingen mogelijk zijn.	projecten) en de normale dichtheden in de omgeving. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen.
Art 1.5.3	De 'te bestendigen woonwijken' hebben een residentieel karakter maar bieden ook plaats aan niet-woonfuncties. De vermenging van functies verhogen is geen expliciete beleidsdoelstelling in de 'te bestendigen woonwijken', maar kan toegelaten worden indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Bestaande niet-woonfuncties kunnen behouden blijven, verder ontwikkeld worden of vervangen worden door een andere niet-woonfunctie, indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Nieuwe gemeenschapsvoorzieningen zijn steeds toegestaan indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties, kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften. Bij gebrek hieraan gelden de regels van de goede ruimtelijke ordening. Bij de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de te bestendigen woonwijken wordt steeds gemotiveerd hoe deze passen binnen de beleidsdoelstellingen en het algemeen opzet van het PRUP.	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten indien verenigbaar met het wonen. De 'te bestendigen woonwijken' bestaan enerzijds uit gebieden met een erg residentieel karakter, maar anderzijds omvatten ze gebieden met een eerder gemengd karakter. Het is niet de bedoeling van dit PRUP om deze verweving af te bouwen. Ook zijn nieuwe niet-woonfuncties mogelijks vergunbaar in de 'te bestendigen woonwijken'. Hierbij moet wel de geest van het PRUP gerespecteerd blijven. De ontwikkelingen in de 'te bestendigen woonwijken' mogen bv. geen negatieve impact hebben op de doelstellingen om - een concentratie van voorzieningen te behouden en realiseren in de hoogdynamische centra - een concentratie van lokale voorzieningen te behouden en realiseren in de dorpsharten - de gemengd bebouwde zones in te zetten voor een verweving van functies en grootschaliger bebouwing De inpasbaarheid van nieuwe niet-woonfuncties in de 'te bestendigen woonwijk' wordt in principe gemotiveerd door de aanvrager in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke toelichting kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing. In later op te maken plannen of verordeningen kan de conformiteit van bepaalde vormen van niet-woonfuncties met de goede ruimtelijke ordening nog verder worden gedetailleerd.

	WONINGTYPES	
Art 1.5.4	In de 'te bestendigen woonwijken' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij uitzonderingsbepalingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen of in functie van zorgwonen. De woningdichtheid van eengezinswoningen wordt afgeleid uit het karakter van de omgeving. Op deze voorschriften kunnen uitzonderingen worden toegestaan: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is steeds mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, of met meergezinswoningen, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - compactere woningtypes en/of een grotere woningdichtheid kunnen worden toegestaan indien het project gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld; Deze principes kunnen verfijnd worden in latere voorschriften. Deze latere voorschriften kunnen ook nuanceren aanbrengen ten aanzien van deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonontwikkeling- en verdichting in de 'te bestendigen woonwijken binnen de kernen' wordt beperkt.	In de 'te bestendigen woonwijken wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Bestaande woonkavels aan de straatzijde kunnen worden ingevuld conform wat normaal is in de omgeving, met eengezinswoningen. In straten met overwegend eengezinswoningen in open bebouwing, kunnen onbebouwde kavels verder ingevuld met ditzelfde type woning. Zeer grote kavels kunnen worden verkaveld conform normale maten in de omgeving. Het is ook steeds toegestaan om woningen te clusteren, bv. twee halfopen bebouwingen in plaats van twee open bebouwing, maar zonder verhoging van het aantal woonentiteiten. Het stratenpatroon wordt in principe niet verder verdicht of uitgebreid. Er zijn natuurlijk afwijkingen mogelijk voor de goede lokale inpassing: bij voorbeeld het bouwen tegen een wachtgevel (halfopen bebouwing, zelfs in een context van voornamelijk open bebouwing), het plaatsen van twee halfopen bebouwingen in plaats van twee open bebouwingen om rekening te houden met waardevol groen of met watergevoelige delen van de site,... Ook voorzien we mogelijkheden voor het hergebruik van erfgoedpanden die moeilijk als eengezinswoning te gebruiken zijn. Voor de erfgoedpanden moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd. Dit PRUP voorziet uitdrukkelijk, voor de te bestendigen woonwijken binnen de kernen, dat er wel woningbouwprojecten met een hogere woningdichtheid mogelijk zijn, indien deze gepaard gaan met een stedenbouwkundige last. Deze stedenbouwkundige last kan bv. bestaan uit grondafstand ten behoeve van waterbeheer, groenstructuur of trage wegen. Deze stedenbouwkundige last kan bv. ook bestaan uit de creatie van gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor doelgroepen met verminderd inkomen (anders dan de woningbouwprojecten van sociale huisvesting en Vlabinvest die uit het toepassingsgebied zijn gesloten). Dit kan verder gedetailleerd worden in latere plannen of verordeningen. Het PRUP staat hierbij toe dat er afgeweken wordt van deze principes voor zover de globale planopzet, waarbij de

		bijkomende woonontwikkeling vooral geconcentreerd wordt in het hoogdynamisch centrum, de dorpsharten en de te optimaliseren woonwijk, niet in het gedrang komt. Opgelet: bestaande BPA's, RUP's en verkavelingen gaan voor op de bepalingen van voorliggend PRUP. Als zij uitdrukkelijk andere woningtypes toelaten, gelden de voorschriften van dit PRUP dus niet.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 1.5.5	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale volumes van woongebouwen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. In de 'te bestendigen woonwijken' betekent dit dat de maximale volumes overeenkomen met de normale volumes in de omgeving en dat de goede lokale inpassing in acht wordt genomen.	Qua volumetrie spiegelen de woongebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 1.5.6	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	Er worden geen bestaande voorschriften opgeheven in deze zones in deelplan 1 – Tervuren. De bestaande verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.

1.6. Te bestendigen woonwijken buiten de kernen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN BUITEN DE KERNEN	
Art 1.6.1	De contouren 'te bestendigen woonwijken' bakenen in deelplan 1 – Tervuren verschillende zones af die gelegen zijn buiten de kernen. De bepalingen van art. 1.5.1 §2-3 zijn hier eveneens van kracht	Zie toelichting bij art. 1.5.1- §1. De te bestendigen woonwijken buiten de kernen zijn alle wijken die verderaf gelegen zijn van het hoogdynamisch centrum en de dorpsharten. Hier wordt een beperking van de groei nagestreefd omwille van de mindere bereikbaarheid en/of het mindere uitrustingsniveau.

	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.6.2	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 1.5.2 met dit verschil: Er wordt niet toegestaan dat punctueel het ruimtelijk rendement verhoogd wordt indien dit gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten waarbij een meerwaarde wordt gecreëerd. Dit is enkel mogelijk in de zones die expliciet zijn aangeduid met de overdruk 'te herstructureren zone' (zie art 1.10.3.)	Zie toelichting bij art 1.5.2.
Art 1.6.3	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 1.5.3.	Zie toelichting bij art 1.5.3.
	WONINGTYPES	
Art 1.6.4	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 1.5.4, met dit verschil: Er wordt niet toegestaan dat andere woningtypes en een grotere woningdichtheid kunnen worden toegestaan indien het project gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. Dit is enkel mogelijk in de zones die expliciet zijn aangeduid met de overdruk 'te herstructureren zone' (zie art 1.10.3.)	Zie de toelichting bij art. 1.5.4, met dit verschil: Voor de 'te bestendigen woonwijken' die buiten de kernen gelegen zijn is er geen mogelijkheid om woningbouwprojecten met een hogere woningdichtheid te realiseren, indien deze gepaard gaan met een stedenbouwkundige last. Immers, deze zones zijn niet meer op wandelafstand van een voorzieningencentrum gelegen, waardoor ze niet geschikt zijn om woonverdichting op te vangen. Dergelijke mogelijkheid bestaat wel nog in de uitdrukkelijk aangeduide 'te herstructureren zones'. Hier voorziet het PRUP immers een herstructurering van de bebouwing vanuit waterbeheer, de versterking van groenstructuren of de landschappelijke kwaliteit. In principe gaat die gepaard met grondafstand of een andere manier van verminderd gebruik van de site. Dit verantwoordt een zeer punctuele woonverdichting, die als compensatie kan dienen voor dergelijk verminderd gebruik. Zie hiervoor art. 1.10.3.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 1.6.5	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 1.5.5.	Zie toelichting bij art 1.5.5.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 1.6.6	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	Er worden geen bestaande voorschriften opgeheven in deze zones in deelplan 1 – Tervuren.

		De bestaande BPA's en verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.
--	--	---

1.7. Groene woonwijken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING GROENE WOONWIJKEN	
Art 1.7.1	De contouren 'groene woonwijk' bakenen in deelplan 1 vier zones af, alle gelegen buiten de kernaftakelingen: de wijk Hoogvorst, kleinere zone langs de Elisabethlaan, de wijk Moorselbos en een kleinere zone aan de Jezus-Eiklaan.	In deelplan 1 – Tervuren komen de groene woonwijken overeen met de overdruk 'woonparken' op het gewestplan.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.7.2	In de 'groene woonwijken' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. In deze gebieden blijft een lage woondichtheid behouden en wordt het groene karakter behouden en versterkt. Voor woningbouw wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt op woonkavels aan de bestaande uitgeruste wegen en aan lage woningdichtheden. Punctueel kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien deze: - ofwel werd mogelijk gemaakt door bestaande of later opgemaakte gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - ofwel indien de site gelegen is in de overdruk 'te herstructureren zone' en de vergunning gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; zie artikel 1.10.3.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. In de 'woonwijken met groen karakter' staat echter behoud en versterking van het groen voorop, waardoor ze niet geschikt zijn voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Ze liggen ook niet steeds op wandelafstand van een sterk voorzieningencentrum. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren aan lage dichtheid en zonder de bestaande ruimtelijke structuur nog te verdichten door bv. nieuwe wegenis te trekken. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en grote woonkavels. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen

	In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder lage woningdichtheid, groen karakter en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	
Art 1.7.3	De groene woonwijken hebben een residentieel karakter. Een verhoogde verweving van niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen, vormt hier geen element van de goede ruimtelijke ordening. Desondanks kunnen bestaande niet-woonfuncties behouden blijven en verbouwd worden, indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een vergunning voor niet-woonfuncties is mogelijk voor gemeenschapsvoorzieningen die combineerbaar zijn met de omgeving en het karakter als groene woonwijk. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties, kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften. Bij gebrek hieraan gelden de regels van de goede ruimtelijke ordening. Bij de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de groene woonwijk wordt steeds gemotiveerd dat de principes van lage dichtheid en groen karakter worden gerespecteerd, en dat het aangevraagde past binnen de beleidsdoelstellingen van het PRUP als geheel.	De 'groene woonwijken' bestaan voornamelijk uit gebieden met een erg residentieel karakter. Het is niet de bedoeling van dit PRUP om elke verweving in deze gebieden te verbieden, maar de verweving wordt hier beperkt tot de mate waarin het woonparkkarakter kan worden gegarandeerd. Dit kan ingevuld worden in latere voorschriften; bv. als beperking van niet-woonfuncties tot nevenbestemmingen bij de woning. Het is alleszins niet de bedoeling dat nieuwe grootschalige ontwikkeling van handel, kantoorgebouwen e.d. in de groene woonwijken plaatsvindt. Voor dergelijke functies zijn immers de hoogdynamische centra, dorpsharten, gemengde bebouwde zones en evt. de te optimaliseren woonwijken voorzien. De inpasbaarheid van nieuwe niet-woonfuncties in de 'groene woonwijk' wordt in principe gemotiveerd door de aanvrager in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke toelichting kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	EXTRA MOTIVERING VAN HET GROEN KARAKTER	
Art 1.7.4	Een vergunning tot (sloop en) nieuwbouw, tot verbouwing van meer dan 30% van het volume, tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 15%, tot reliëfwijzigingen, tot vergunningsplichtige kap van bomen of tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte vereist een uitdrukkelijke motivering. Zolang er geen gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bebouwing en verharding en omtrent de verplichte groenvoorzieningen, toont deze motivering aan dat de geplande werken geen of een positieve invloed hebben op het groene karakter van de site en de waarneming ervan vanuit de omgeving.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die het groene karakter in de "groene woonwijken" garanderen, zal de invloed van een aangevraagd project op het groen karakter geval per geval gemotiveerd moeten worden. Om de effecten op het groen karakter te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van aanwezig groen, zichten vanuit het openbaar domein en de omgeving - de geplande groeninrichting omschrijven

	In het geval deze gedetailleerde voorschriften wel voorhanden zijn, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond.	- aantonen waarom de aangevraagde situatie een verbetering inhoudt op vlak van een samenhangende groenstructuur op de site en op vlak van groenbeeld vanop het openbaar domein. Voor de bebouwing van nog onbebouwde kavels kan een negatieve impact op de bestaande groenstructuur niet worden vermeden. In deze gevallen toont de aanvrager aan hoe de bebouwing en inrichting rekening hield met een beperking van deze impact. Deze motivering maakt in principe deel uit van de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke motivering kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	WONINGTYPES	
Art 1.7.5	In de 'groene woonwijken' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen en zorgwonen. De woningdichtheid van eengezinswoningen is laag en kan alleszins niet dichter worden dan het karakter van de omgeving. De bestaande structuur wordt niet verder verdicht d.m.v. het realiseren van nieuwe wegenis of de creatie van nieuwe kavels in 2^{de} orde. Op deze voorschriften kunnen uitzonderingen worden toegestaan: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld	Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in BPA's, RUP's of verkavelingsvergunningen, worden de groene woonwijken voorbehouden voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het is evenwel toegestaan om meerdere eengezinswoningen te koppelen tot bv. halfopen bebouwing, indien er geen toename van het aantal woningen gebeurt. De woningdichtheid is laag, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere verkaveling beperkt zijn: niet dichter dan de omgeving of zelfs aan lagere dichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2^{de} orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Hiervoor kunnen in latere fase verdere voorschriften worden uitgewerkt. In een context van bv. overwegend open bebouwing kunnen uitzonderlijk compactere woningtypes worden toegestaan zonder dat dit tot méér woningen leidt. Dit kan bv. voor de goede lokale inpassing, zoals het afwerken van een bestaande wachtgevel met een halfopen bebouwing. Dit kan bv. ook om twee halfopen in plaats van twee open bebouwingen te bouwen. Om het zinvol hergebruik van erfgoed mogelijk te maken werd hiervoor een uitzonderingsregel opgenomen. Het gaat om grote erfgoedpanden waarvoor een gebruik als eengezinswoning moeilijk is omwille van het te grote volume. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd.

	- in de overdruk 'te herstructureren zone' kunnen andere woningtypes worden toegelaten, indien het project gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten: zie art. 1.10.3 Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften. Deze voorschriften kunnen ook nuanceringen aanbrengen aan deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonverdichting wordt vermeden buiten de afgebakende kernen.	
	VOLUMETRIE VAN WOON- EN ANDERE GEBOUWEN	
Art 1.7.6	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Schaal en woningtypes zijn vergelijkbaar met deze van de omgeving. Voor gemeenschapsvoorzieningen kan hierop een uitzondering worden gemaakt en gelden de principes van de goede ruimtelijke ordening.	Qua volumetrie spiegelen de gebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant. De groene woonwijken bevatten ook hier en daar gemeenschapsvoorzieningen. Deze kunnen de normale volumetrie van een woning overschrijden indien het project verenigbaar is met het groen en residentieel karakter van de omgeving.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 1.7.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	Er werden met voorliggend PRUP geen bestaande voorschriften opgeheven binnen de contour van deelplan 1. De bestaande verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.

1.8. Lint- en verspreide bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING LINT- EN VERSPREIDE BEBOUWING	
Art 1.8.1	De contouren 'lint- en verspreide bebouwing' bakenen in deelplan 1 verschillende zones af, alle gelegen buiten de kernaftakelingen.	De afbakening bevat vooral zones met gewestplanbestemming 'woongebieden' en overdruk 'woongebied met landelijk karakter'. Echter, niet al deze gebieden met overdruk 'landelijk karakter' zijn als lint- en verspreide bebouwing aangeduid. De

		kern van Duisburg ligt bv. in deze overdruk en werd afgebakend als dorpshart en 'te bestendigen woonwijk'. Ook lintbebouwing die een verdere verdichting onderging, zoals Ruysveld, heeft niet langer het karakter van langgerekte bebouwing in de open ruimte en werd als 'te bestendigen woonwijk' afgebakend.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.8.2	In de 'lint- en verspreide bebouwing' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. In deze gebieden blijft een lage woondichtheid behouden, en wordt de relatie met de open ruimte en doorzichten doorheen de bebouwing behouden. Bij de bebouwing wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt op woonkavels aan de bestaande uitgeruste wegen aan lage woningdichtheden. Punctueel kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien: - deze ofwel werd mogelijk gemaakt door gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - de site gelegen is in de overdruk 'te herstructureren zone' en de vergunning gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; zie artikel 1.10.3. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder lage woningdichtheid, verbeterde relatie met en doorzichten naar de open ruimte en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. In de 'lint- en verspreide bebouwing' staat echter behoud en versterking van de relatie met de open ruimte voorop, waardoor ze niet geschikt zijn voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Ze liggen ook niet op wandelafstand van een hoogdynamisch centrum en in de meeste gevallen zelfs niet van een dorpshart. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren aan lage dichtheid en zonder de bestaande ruimtelijke structuur nog te verdichten door bv. nieuwe wegenis te trekken of 'achterin' te bouwen, in 2^{de} orde. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en ruime woonkavels. Bebouwing van nog onbebouwde kavels gebeurt op een manier waarbij een doorzicht naar de open ruimte mogelijk blijft. Bij sloop en herontwikkeling op bestaande bebouwde sites die breder zijn dan de gemiddelde kavel in de omgeving, wordt gestreefd naar een versterkte relatie tussen straat en achterliggende open ruimte. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen. Ook in de 'te herstructureren zones' zijn afwijkingen mogelijk.

Art 1.8.3	De 'lint- en verspreide bebouwing' heeft een residentieel karakter en herbergt programma's die een functionele link met de open ruimte vertonen, zoals landbouw. Een verhoogde verweving van andere niet-woonfuncties vormt hier geen element van de goede ruimtelijke ordening. Desondanks kunnen bestaande niet-woonfuncties behouden blijven, indien in overeenstemming met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en lokaal inpasbaar. Een vergunning voor nieuwe of uitbreidingen van niet-woonfuncties, is mogelijk voor agrarische functies, voor gemeenschapsvoorzieningen die combineerbaar zijn met de omgeving en zich goed inpassen in de aanpalende open ruimte, en andere functies die rechtstreeks aan het openruimtegebruik zijn gelinkt. Een vergunning voor andere niet-woonfuncties is niet principieel uitgesloten, indien de inplanting van de niet-woonfuncties de principes van lage dichtheid en goede afstemming op de open ruimte respecteert, en indien het project past binnen de beleidsdoelstellingen van het PRUP als geheel. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften.	Het is niet de bedoeling van dit PRUP om elke verweving in deze gebieden te verbieden, maar de verweving wordt hier beperkt tot de mate waarin een verbeterde beleving van de achterliggende open ruimte kan worden gegarandeerd. Dit kan ingevuld worden in latere voorschriften, bv. als nevenbestemmingen bij de woning. Het is alleszins niet de bedoeling dat nieuwe grootschalige ontwikkeling van handel, kantoorgebouwen e.d. in de lint- en verspreide bebouwing plaatsvindt. Voor dergelijke functies zijn immers de hoogdynamische centra, dorpsharten, gemengde bebouwde zones en evt. de te optimaliseren woonwijken voorzien.
	EXTRA MOTIVERING VAN DE AFSTEMMING OP DE OPEN RUIMTE	
Art 1.8.4	Een vergunningsaanvraag tot (sloop en) nieuwbouw, tot verbouwing van meer dan 30% van het volume, tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 15%, tot reliëfwijzigingen, tot vergunningsplichtige kap van bomen of tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte vereist een uitdrukkelijke motivering. Zolang er geen gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bouwwijzen en verharding en omtrent de verplichte groenvoorzieningen, toont deze motivering aan dat de geplande werken een behoud van doorzicht naar het achterliggend landschap verzekeren en een beperkte impact hebben op het groenbeeld aan de straatzijde. In het geval deze gedetailleerde voorschriften wel voorhanden zijn, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die bepalen hoe de bebouwing en inrichting een goede afstemming op de open ruimte garandeert, zal de invloed van een aangevraagd project geval per geval gemotiveerd moeten worden. Om de effecten te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van aanwezig groen, doorzichten naar het landschap en waarneming van groen vanuit het openbaar domein - illustreren hoe de geplande werken in relatie staan tot de open ruimte, hoe deze de relatie tussen het openbaar domein en de achtergelegen open ruimte behouden of versterken, en het groene straatbeeld bewaren of versterken.

		Voor de bebouwing van nog onbebouwde kavels kan een negatieve impact op deze relatie en het groene straatbeeld niet worden vermeden. In deze gevallen toont de aanvrager aan hoe de bebouwing en inrichting rekening hield met een beperking van deze impact. Deze motivering maakt in principe deel uit van de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke motivering kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	WONINGTYPES	
Art 1.8.5	In de 'lint- en verspreide bebouwing' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen of in functie van zorgwonen. De woningdichtheid van eengezinswoningen is laag en kan alleszins niet dichter worden dan het karakter van de omgeving. De bestaande structuur wordt niet verder verdicht d.m.v. het realiseren van nieuwe wegenis of de creatie van nieuwe kavels in 2^{de} orde. Op deze voorschriften kunnen uitzonderingen worden toegestaan: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld - in de overdruk 'te herstructureren zone' kunnen andere woningtypes worden toegelaten, indien het project gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten: zie art. 1.10.3.	Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in BPA's, RUP's of verkavelingsvergunningen, worden de zones met 'lint- en verspreide bebouwing' voorbehouden voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het is evenwel toegestaan om meerdere eengezinswoningen te koppelen tot bv. halfopen bebouwing, indien er geen toename van het aantal woningen gebeurt. De woningdichtheid is laag, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere verkaveling beperkt zijn: niet dichter dan de omgeving of zelfs aan lagere dichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2^{de} orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Hiervoor kunnen in latere fase verdere voorschriften worden uitgewerkt. In een context van bv. overwegend open bebouwing kunnen uitzonderlijk compactere woningtypes worden toegestaan zonder dat dit tot méér woningen leidt. Dit kan bv. voor de goede lokale inpassing, zoals het afwerken van een bestaande wachtgevel met een halfopen bebouwing. Dit kan bv. ook om twee halfopen in plaats van twee open bebouwingen te bouwen. Om het zinvol hergebruik van erfgoed mogelijk te maken werd hiervoor een uitzonderingsregel opgenomen. Het gaat om grote erfgoedpanden waarvoor een gebruik als eengezinswoning moeilijk is omwille van het te grote volume. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd.

	Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften. Deze voorschriften kunnen ook nuancerings aanbrengen aan deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonverdichting wordt vermeden buiten de afgebakende kernen.	
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 1.8.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes van woningen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en conform de schaal die in de omgeving courant voorkomt.	Qua volumetrie spiegelen de woongebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant. De volumetrie van niet-woongebouwen wordt hier niet geregeld en wordt geval per geval getoetst aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening, voor zover er geen gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 1.8.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	Er werden met voorliggend PRUP geen bestaande voorschriften opgeheven binnen de contour van deelplan 1. De bestaande verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.

1.9. Gemengd bebouwde zone

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING GEMENGD BEBOUWDE ZONES	
Art 1.9.1	De contouren gemengde bebouwde zones bakenen in deelplan 1 verschillende kleinere gebieden langsheen de Leuvensesteenweg af, alle gelegen buiten de afgebakende kernen. Alle gebieden binnen deze contouren vallen onder onderstaande voorschriften.	Het betreft een aantal zones met bebouwing van grotere schaal en met een veelheid aan niet-woonfuncties, die gelegen zijn binnen de gewestplanbestemming woongebied (de zone op de hoek met de Stationsstraat ligt deels in woonuitbreidingsgebied). De zone die gelegen is op de hoek met de Waalse Baan ligt bovendien in BPA 98 Rotselaarkouter. De voorschriften van het

		BPA gaan voor op onderstaande voorschriften, voor zover ze uitdrukkelijk mee in tegenstrijd zijn.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 1.9.2	In de gemengde bebouwde zones is een verweving van verschillende schalen en functies mogelijk , voor zover deze verenigbaar is met de omgeving en verenigbaar met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.	De schaal en aard van de bebouwing wijkt er sterk af van deze van de woonwijken die eraan palen of in de omgeving zijn gelegen. Hierdoor is het moeilijk om principes als 'een woning per kavel, in harmonie met de omgeving' toe te passen. We beschouwen ze als aparte gebieden waar de functionele verweving een feit is, en die gebiedsgericht moeten worden benaderd.
Art 1.9.3	Toename van volumes voor niet-woonfuncties worden in de 'gemengd bebouwde zones' beoordeeld binnen de criteria van de goede ruimtelijke ordening en de bestaande toestand op het terrein, waarbij een toename niet de doelstelling is binnen de goede ruimtelijke ordening, maar wel kan ingezet worden in functie van een algehele kwaliteitsverbetering voor de site en haar omgeving. In de gemengde bebouwde zones kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. Dit betekent dat er geen woonverdichting op de sites plaatsvindt. Echter, een toename van het aantal woonentiteiten kan uitzonderlijk worden toegestaan indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening, en indien deze gepaard gaat met een maatschappelijke meerwaarde die wordt vastgelegd als stedenbouwkundige last	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De sites binnen deze zones zijn zeer gevarieerd bebouwd en soms grotendeels verhard. Voor niet-woonfuncties wordt bij een transformatie op deze sites niet uitgesloten dat het programma wijzigt en eventueel in vloeroppervlakte toeneemt, indien dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering: aanzienlijke ontharding, betere landschappelijke inpassen, verhoogde groenaanleg,... De 'gemengde bebouwde zones' liggen niet in de afgebakende kernen en zijn daardoor minder geschikt voor een rendementsverhoging op vlak van wonen. Daarom wordt hier zeer voorzichtig omgesprongen met woonverdichting. Occasioneel kan een rendementsverhoging ook voor wonen worden toegestaan in functie de realisatie van stedenbouwkundige lasten die een maatschappelijke meerwaarde met zich mee brengen. Deze maatschappelijke meerwaarde kan bestaan uit een verbeterde mobiliteitsafwikkeling, de realisatie van publiek groen of landschapsverbindingen, de realisatie van een sociaal woonaanbod,...
	VOLUMETRIE VAN GEBOUWEN	

Art 1.9.4	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere plannen en voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in een niet-opgeheven RUP of BPA, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	In deze zones wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd, waarbij de principes van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd. Een verdere verdichting van de bebouwing is niet gewenst maar kan occasioneel worden aanvaard indien de nieuwe situatie een verbeterde landschappelijke inpassing, verkeersafwikkeling,... of een programma met maatschappelijke meerwaarde voorziet.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 1.9.5	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	Er werden met voorliggend PRUP geen bestaande voorschriften opgeheven binnen de contour van deelplan 1. De bestaande BPA's en verkavelingsvergunningen blijven behouden en hun bepalingen gaan voor op de bepalingen van bovenstaande artikels.

1.10. Overdrukken

1.10.1. Kernwinkelgebied

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING KERNWINKELGEBIED	
Art 1.10.1.a	Het kernwinkelgebied wordt afgebakend zoals aangeduid op het grafisch plan en wordt beschouwd als aanvullende contour bovenop de bepalingen voor het hoogdynamisch centrum.	
	FUNCTIONIES	
Art 1.10.1.b	Binnen het kernwinkelgebied worden op de gelijkvloerse verdieping nieuwe woonfuncties uitgesloten.	Het kernwinkelgebied is bedoeld voor een concentratie aan handel en horeca. In principe wordt gestreefd naar een invulling met deze functies op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde. Om leegstand te vermijden bij beperkte vraag naar handelsruimte en horeca, wordt mogelijk gemaakt dat andere niet-woonfuncties zich ook hier kunnen vestigen. Hierbij wordt

		gestreefd naar andere functies met een bezoekersgericht karakter: vrije beroepen, diensten zoals banken en verzekeringskantoren, ...
--	--	--

1.10.2. Beeldbepalende wijk

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING BEELDBEPALENDE WIJKEN	
Art 1.10.2.a	In deelplan 1 worden de volgende beeldbepalende wijken afgebakend zoals aangeduid op het grafisch plan: - Congowijk - Bleuckeveld De afbakening wordt beschouwd als aanvullende contour bovenop de bepalingen voor de 'te bestendigen woonwijken'. Het gaat om woonwijken met een uitgesproken harmonie en grotere groepen van uniforme gebouwen.	De Congowijk en de wijk Bleuckeveld vertonen beide een hoge mate van homogeniteit. Een zelfde type woning, uitgevoerd in dezelfde materialen en met dezelfde stijkenmerken, wordt doorheen de wijk steeds opnieuw herhaald, soms met kleine variaties, maar steeds binnen dezelfde vormtaal. Ook de wijze van inplanting en de inrichting van de tuinzones (vnl. bij Bleuckeveld) vertoont een grote consistentie doorheen de wijk. Hoewel de afzonderlijke gebouwen geen bijzonder hoge architecturale waarde hebben, heeft het geheel dat wel. Door de herhaling en eenvormigheid vormen de wijken herkenbare gehelen binnen Tervuren. De wijk Bleuckeveld is opgenomen in de lokale erfgoedinventaris en krijgt als geheel de code "gedenkwaardig". De Congowijk is niet opgenomen op de inventaris, maar heeft -als wijk gebouwd voor ex-kolonialen- een bijzondere historische betekenis voor Tervuren. De Congowijk is bovendien gevrijwaard gebleven van storende ingrepen, waardoor de wijk een hoge mate van homogeniteit behouden heeft.
	BEHOUD VAN BEELDKWALITEIT	
Art 1.10.2.b	(Sloop en) nieuwbouw en verbouwingen passen zich harmonieus in, met respect voor het beeldbepalend karakter.	Bij de beoordelingen van verbouwingen of (sloop en) nieuwbouw staat een goede inpassing in de bestaande wijk voorop. Zolang er geen gedetailleerde voorschriften ter beschikking zijn die deze harmonische inpassing verder verduidelijken, gaan we ervan uit dat lichte afwijkingen van de

		bestaande uniforme gebouwengroep mogelijk zijn mits grondige motivatie van het effect op de beeldkwaliteit.
	EXTRA MOTIVERING VAN BEHOUD VAN BEELDKWALITEIT BIJ GROTERE OF AFWIJKENDE PROJECTEN	
Art 1.10.2.c	De volgende projecten gaan gepaard met een extra motivering die aantoont op welke wijze het project de bestaande beeldkwaliteit van de wijk behoudt of versterkt: - Elk project waarbij 5 woningen of meer worden ge- of verbouwd - Elk kleiner project waarbij de her- of verbouwing afwijkt van de normale volumetrie, dakvorm en gevelafwerking van de groep gebouwen waartoe het behoorde.	Zolang er geen detailvoorschriften zijn die dit eventueel uitsluiten, is het niet principieel uitgesloten dat de panden worden verbouwd met bv. volumewijzigingen (toevoegen van achterbouwen, eventueel zelfs toevoegen van een bouwlaag) als er kan aangetoond worden dat het pand zich nog steeds harmonieus inpast in de gebouwengroep en de belangrijkste elementen van de beeldwaarde respecteert. Ook is het mogelijk dat grootschalige herontwikkelingsprojecten waarbij verschillende woningen tegelijk aangepakt worden, een nieuwe harmonische structuur creëren die niet identiek is aan de bestaande bouwwijze maar elementen uit de bestaande beeldwaarde herneemt en op andere wijze inpast. De gevraagde motivering maakt in principe deel uit van de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke motivering kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.

1.10.3. Te herstructureren zone

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE HERSTRUCTUREREN ZONES	
Art 1.10.3.a	In deelplan 1 worden verschillende 'te herstructureren zones' afgebakend, zowel binnen als buiten de kernen, zoals aangeduid op het grafisch plan. De afbakening wordt beschouwd als aanvullende contour bovenop de bepalingen voor de onderliggende zones (art.1.2 tot en met art.1.9).	De 'te herstructureren zones' zijn allemaal zones waar woonbestemmingen interfereren met belangrijke landschappelijke doelstellingen of doelstellingen vanuit het waterbeer. Het gaat om percelen waar op termijn ingrepen in de bebouwingwijze aangewezen zijn indien de omvang van het perceel dit toelaat; percelen waar ruimte kan gegeven worden aan de waterlopen; percelen waar een herstructurering van de bebouwing ervoor kan zorgen dat groene verbindingen

		of routes voor zacht verkeer tussen groengebieden mogelijke worden gemaakt; percelen die kunnen ingezet worden voor een aanbod aan lokale groene stapstenen, parkjes,... In de toelichtingsnota is per deelplan een lijst opgenomen van de 'te herstructureren zones' en de doelstelling die aan de selectie ten gronde lagen. Deze overdruk zal vooral impact hebben op sites die de omvang van een klassieke woonkavel overschrijden. Bij kleinere sites is er immers weinig mogelijkheid om de kavel anders in te richten dan de normale structuur in de omgeving, te schuiven met de bouwzone of een deel van de kavel te reserveren voor groen, waterbeheer,... zonder aan het recht op bebouwing van de kavel te raken.
	INRICHTING EN BEBOUWING	
Art 1.10.3.b	De bebouwing en inrichting op de woonkavel houdt rekening met, afhankelijk van de ligging van de site, - een versterkte groenstructuur zoals nieuw publiek groen, uitbreiding van aanpalende groengehelen,... - duurzaam waterbeheer - een goede landschappelijke inpassing met aandacht voor doorzichten naar of verbindingen voor zacht verkeer naar groen- en openruimtegebieden	Hoe de 'te herstructureren zones' concreet kunnen worden bebouwd en ingericht, wordt geval per geval bekeken. De kavels waarvan onderzoeken naar duurzaam waterbeheer aantonen dat deze best (deels) worden ingezet voor duurzaam waterbeheer (verruimen van de waterloop, bufferen van afstromend hemelwater,...) worden vanuit doelstellingen waterbeheer beoordeeld. Voor sites die de omvang hebben van een normale woonkavel, kan dit beperkt zijn tot bv. waterresistent bouwen of de inrichting van een stuk van de tuinzone. Voor grotere sites wordt de inplanting en volumetrie van de bebouwing ook beoordeeld vanuit het waterbeheer. De andere kavels zijn geselecteerd vanuit de doelstelling om een deel van bestaande groengehelen te vrijwaren, zelfs na bebouwing of herontwikkeling, om landschapszichten doorheen uitgestrekte lintbebouwing te creëren, om lokaal publiek groen te voorzien op grotere projectsites, om de bosstructuur rond het Zoniënwoud of tussen het Zoniënwoud en andere groengehelen of valleien te versterken. Voor de selecties: zie toelichtingsnota.

Art 1.10.3.c	De inplanting van woningen is afgestemd op de gewenste groen-, water- en landschapsstructuur. Per site die in een vergunningsaanvraag betrokken is en waarop méér dan één woning kan worden gerealiseerd conform de voorschriften van de onderliggende zone, geldt het volgende: - in overdrukken die enkel zijn geselecteerd in functie van waterbeheer, wordt de plaatsing van de woningen afgestemd op de waterstructuur, rekening houdend met alle andere elementen van de goede ruimtelijke ordening - in andere overdrukken, waar (ook) een doelstelling van groenverbindingen, zachte verbindingen, lokaal groen, landschapsdoorzichten,... gewenst zijn, worden de woningen geclusterd ingeplant, afgestemd op deze doelstellingen.	Dit voorschrift heeft enkel impact bij aanvragen op sites waarop méér dan één eengezinswoning kan aangevraagd worden volgens de onderliggende zone-voorschriften. Voor klassieke woonkavels heeft dit voorschrift geen gevolgen. Een klassieke bebouwing zoals in de omgeving is in deze te herstructureren zones niet aangewezen. Zodra de site voldoende afmetingen heeft om twee of meer woningen te herbergen, worden de woningen geclusterd ingeplant. Clustering van de bebouwing moet ervoor zorgen dat delen van de site kunnen worden ingezet voor doelstellingen rond waterbeheer, landschappelijke verbetering en/of versterking van de groenstructuur. Op sites waar conform de bepalingen voor de onderliggende zone bv. nog een verkaveling mogelijk zou zijn in enkele loten voor open bebouwing, wordt hier een geclusterd bouwproject gerealiseerd. De verplichting van clustering geldt niet bij overdrukken die louter vanuit duurzaam waterbeheer zijn geselecteerd. Hier wordt wel nagekeken dat de plaatsing van de woningen niet schadelijk is voor het watersysteem en ervoor zorgt dat ruimte voor waterbuffering, vertraagde afstroom,... op logische plaatsen wordt behouden. Voor de selecties: zie toelichtingsnota.
	RUIMTELIJK RENDEMENT EN WONINGTYPES	
Art 1.10.3.d	In deze zones zijn de principes van het al dan niet toepassen van 'verhoogd ruimtelijk rendement als criterium van de goede ruimtelijke ordening, dezelfde als in de onderliggende zone. De toegelaten woningdichtheid wordt in eerste instantie bepaald zoals in de onderliggende zone, maar compactere woningtypes dan courant voorkomend in de omgeving, zonder toename van woningdichtheid, zijn steeds toegestaan (en in sommige zones verplicht, zie hierboven)	De overdrukken 'te herstructureren zone' liggen vaak op onderliggende zones waar in principe grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing worden vooropgesteld, aan lage dichtheid of aan dichtheden conform de omgeving. In de 'te herstructureren zones' wordt sowieso een meer geclusterde bebouwing opgelegd (behalve waar de zone louter vanuit waterbeheer werd geselecteerd); dit kan leiden tot compactere woningtypes (bv. twee halfopen bebouwingen in plaats van twee vrijstaande).

Art 1.10.3.e	In de gevallen waar de doelstellingen rond landschap, waterbeheer en groenstructuur worden ingevuld als stedenbouwkundige last waarbij een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd, mogen de beperkingen van de onderliggende zonevoorschriften op woningtypes en woondichtheden buiten toepassing worden gesteld. De mate waarin een hogere woningdichtheid wordt toegestaan staat in verhouding tot de maatschappelijke meerwaarde die via de stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Het project voldoet aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening.	In de gevallen waar de eigenaar een deel van zijn terrein inzet voor meerwaarden die het eigen gebruik overstijgen, zoals bv. grondafstand voor verbreding van een waterloop, zoals bv. aanleg van een infiltratievoorziening voor de wijk, zoals bv. grondafstand voor een publiek park of voor een publiek pad,... kan dit economisch worden gecompenseerd. Dit betekent dat in de bebouwing een hogere dichtheid aan (compacte) woningen kan worden toegestaan. Uiteraard is dit maar realistisch op grotere sites waar volgens de principes van de onderliggende zone reeds verschillende woonkavels mogelijk waren.
	EXTRA MOTIVERINGSPLICHT IMPACT HERSTRUCTURERING	
Art 1.10.3.f	Een vergunning tot (sloop en) nieuwbouw of tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 30%, tot aanzienlijke reliëfwijzigingen, tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte gaat gepaard met een uitdrukkelijke motivering. In het geval er meer gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bouwwijzen en inrichting, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond. Zolang deze gedetailleerde voorschriften niet voorhanden zijn, evalueert de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk in haar vergunningsbeslissing de ligging van de betrokken site in de waterstructuur, de groenstructuur en de landschapsstructuur, en toont ze aan hoe het geplande project bijdraagt tot een verbetering van deze structuren.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die bepalen hoe de bebouwing en inrichting een versterking van het duurzaam waterbeheer, de versterkte groenstructuur of landschapsstructuur garandeert, zal de invloed van een aangevraagd project geval per geval gemotiveerd moeten worden? Om de effecten te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van bebouwing en inrichting van de open ruimte - uitleggen hoe het geplande project zich inpast in gedetailleerde voorschriften over de toegelaten bebouwing en inrichting, voor zover deze voorhanden zijn De vergunningverlener zal - de ligging van de betreffende 'te herstructureren zone' evalueren vanuit de doelstellingen rond waterbeheer, groenstructuur en landschapsdoorzichten (de reden voor selectie is opgenomen in de toelichtingsnota bij dit RUP) - evalueren of en hoe de geplande werken zich inpassen in de groenstructuren resp. duurzaam waterbeheer en landschapsbeheer.
	EXTRA MOTIVERINGSPLICHT STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	
Art 1.10.3.g	Aanvragen die gebruik maken van de mogelijkheid van art. 1.10.3.e (hogere woningdichtheid in samenhang met stedenbouwkundige last)	Art.1.10.3.e laat toe dat een project bv. voorziet in grondafstand voor waterbeheer, landschapsdoelstellingen,... en op het

	voegen aan de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag een extra motivering toe die uitlegt: - welke stedenbouwkundige lasten zullen worden gerealiseerd en hoe deze bijdragen tot het algemeen belang, de doelstellingen rond waterbeheer en/of groenstructuren en/of landschapszorg die bijdragen aan een ruimere omgeving - welke verhoging van woonprogramma wordt gepland ten opzichte van wat normaal in de betreffende zone vergunbaar zou zijn - de mate waarin deze twee in evenwicht zijn.	overblijvend gedeelte wel een aantal compacte woningen worden gerealiseerd aan hogere dichtheid dan normaal te verwachten in de betreffende zone. Denk aan een kleinschalig project van enkele gestapelde woningen in plaats van twee woonkavels met open bebouwing. De aanvrager moet aantonen dat de meerwaarde van de woonverdichting in verhouding staat met de gerealiseerde lasten. Zo kan niet verwacht worden dat er een kleinschalig appartementsgebouw kan worden gezet in ruil voor bv. het afstaan van een smal strookje voor groenaanleg aan het openbaar domein.
--	---	---

2. Deelplan 2: Afbakening kernen HORIZON+ Overijse

2.1. Kernaafbakening

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING VAN DE KERNEN	
Art 2.1.1	De gebieden binnen de contour 'kernaafbakening' behoren tot een kern. In deelplan 2 (Overijse) worden volgende kernen afgebakend: - Hoogdynamische kernen Overijse-centrum en Jezus-Eik - Landelijke kernen Eizer, Terlanen, Tombeek en Maleizen	Aan de kernaafbakening zijn in dit PRUP slechts beperkt voorschriften gekoppeld. De kernaafbakeningen kunnen worden gebruikt in latere beleidsbeslissingen of ruimtelijk gedifferentieerde voorschriften uit latere ruimtelijke plannen en verordeningen.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING VAN DE GOEDE R.O.	
Art 2.1.2	Buiten de afgebakende kernen is het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen geen beoordelingsgrond in het vergunningenbeleid. Bij de opmaak van latere voorschriften zullen deze gericht zijn op bebouwingsdichtheden die in overeenstemming zijn met de omgeving, of lagere dichtheden. Punctueel kan van deze regel worden afgeweken bij de opmaak van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften of conform de bepalingen hieronder.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. Een verhoogd ruimtelijk rendement kan bv. bereikt worden door het verhogen van de woningdichtheid door verkaveling en door het voorzien van méér maar compactere woningen. Buiten de kernaafbakening wordt dit niet als verantwoord beschouwd, tenzij heel specifieke omstandigheden dit verantwoorden. De concrete invulling van deze beleidsdoelstelling wordt opgenomen in de voorschriften per zone zoals te vinden in art. 2.6 tot 2.9.
Art 2.1.3	Voor aanvragen binnen de kernaafbakening is het als dan niet streven naar ruimtelijk rendement voor wonen afhankelijk van de ligging binnen de contouren van de afgebakende zones onder art. 2.2 tot 2.5.	Binnen de kernaafbakening kan het streven naar verhoogd ruimtelijk rendement binnen duidelijk afgebakende zones, zoals hoogdynamisch centrum, dorpshart of 'te optimaliseren woonwijk', overwogen worden. Of hier een woonverdichting kan komen, wordt geval per geval beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening of later op te maken voorschriften. Ook binnen de afgebakende kernen werden echter zones aangeduid waar niet gestreefd wordt naar ruimtelijk rendement.

2.2. Hoogdynamisch centrum

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING HOOGDYNAMISCHE CENTRA	
Art 2.2.1	De contour hoogdynamisch centrum bakent in deelplan 2 - Overijse twee hoogdynamische centra af, gelegen in de kernen Overijse-Centrum en Jezus-Eik. Alle gebieden binnen deze contour 'hoogdynamisch centrum' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie gebiedsaanduiding 'Wonen' hebben, vallen onder onderstaande voorschriften.	Het hoogdynamisch centrum wordt voorzien in de kernen waarvoor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant (in de bijlage) een selectie als strategische dorpskern suggereert. Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan, niet-opgeheven BPA's en RUP's, maar doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een woonbestemming hebben. De voorschriften zijn <u>niet van toepassing op percelen die een andere bestemming kregen in de nog geldige delen van gewestplan, BPA's of RUP's.</u> Het hoogdynamisch centrum van Jezus-Eik valt deels in het RUP 11 Jezus-Eik, dat voor dat gedeelte de inrichting regelt. Ook in het hoogdynamisch centrum van Overijse-centrum liggen enkele RUP's en BPA's die de ruimtelijke inrichting regelen, zoals RUP 2 Kasteel, RUP 4 Stationsplein, BPA 55 De Vuurmolen, BPA 52 Mariëndal en BPA 54 De Leegheid.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.2.2	De functies in het hoogdynamisch centrum vertonen een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen. Niet-woonfuncties zijn principieel toegestaan voor zover deze verenigbaar zijn met de woonfunctie. Dit betekent niet dat in elk project een verweving met niet-woonfuncties verplicht is, m.u.v. het kernwinkelgebied (zie art. 2.10.1).	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten, indien verenigbaar met het wonen. In de hoogdynamische centra is het inbrengen van andere functies dan de woonfunctie zelfs wenselijk, zonder dat dit een verplichting is voor elk project. Projecten met louter woningen zijn eveneens vergunbaar. In de gebieden met overdruk kernwinkelgebied zal een dergelijke verweving wel opgelegd worden (zie art. 2.10.1)
Art 2.2.3	In het hoogdynamisch centrum kan een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van het	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De

	betreffende centrum, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	hoogdynamische centra zijn uitermate goed bereikbare en met voorzieningen uitgeruste plekken, waardoor een rendementsverhoging voor wonen kan worden overwogen. Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, cohousings en rijwoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Uiteraard moeten hierbij alle elementen van goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, en zo verder.
Art 2.2.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en het betreffend centrum of de realisatie van niet-woonfuncties kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	Dit provinciaal RUP duidt de zones aan waar ruimtelijk rendement niet is uitgesloten en stelt dat de beoordeling hiervan gebeurt op basis van alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. In de toekomst kan de wijze waarop dit streven naar ruimtelijk rendement concreter wordt ingevuld, voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde bepalingen die dan concreter specificeren hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden geïnterpreteerd.
	WONINGTYPES	
Art 2.2.5	In de hoogdynamische centra zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het hoogdynamisch centrum, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	Het hoogdynamisch centrum vormt een zone waar meergezinswoningen, cohousings of andere vormen van compact wonen (rijwoningen,...) kunnen worden aanvaard. In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvoorschriften) kunnen de keuzes qua woningtypologie verder worden verfijnd. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 2.2.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle hoogdynamische centra van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's.

	De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en op maat van het centrum. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Dit betekent niet dat bouwhoogten die ver afwijken van de gangbare bebouwing in de omgeving zo maar kunnen worden vergund. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen. Zo is het bij voorbeeld mogelijk dat op grotere percelen hogere gebouwen worden gecombineerd met een lagere grondinname en meer groen, mits voldoende afstanden tot de burens kunnen worden gerespecteerd.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN	
Art 2.2.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de hoogdynamische centra van deelplan 2 worden met dit PRUP de volgende voorschriften opgeheven. - Het gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen, dat in alle zones wordt opgeheven. - Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. De RUP's en BPA's blijven echter behouden. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst. 7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

2.3. Dorpshart

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING DORPSHARTEN	
Art 2.3.1	De contouren dorpshart bakenen in deelplan 2 - Overijse vier dorpsharten af; in de kernen Eizer, Terlanen, Tombeek en Maleizen. Alle gebieden binnen deze contouren 'dorpshart' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften.	De dorpsharten worden voorzien in elke kern waarvoor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant (in de bijlage) een selectie als landelijke dorpskern suggereert. Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan, RUP's of (niet-opgeheven BPA's). Het doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een gewestplanbestemming uit de categorie 'wonen' hebben. . De

		voorschriften zijn niet van toepassing in de zones die op gewestplan, BPA of RUP een andere bestemming hebben.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.3.2	De functies in de dorpsharten vertonen een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen van lokaal niveau . Niet-woonfuncties zijn principieel toegestaan voor zover deze verenigbaar zijn met de woonfunctie en op maat zijn van de landelijke kern. Dit betekent niet dat in elk project een verweving met niet-woonfuncties verplicht is.	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten indien verenigbaar met het wonen. In de dorpsharten is het nastreven van verweving met andere functies een expliciete doelstelling, zonder dat dit een verplichting is voor elk project. Het beleid is gericht op het ondersteunen van handel in dagelijkse goederen, horeca en lokale gemeenschapsvoorzieningen in de dorpsharten, zonder dat deze noodzakelijk in alle vergunningsaanvragen moeten worden voorzien.
Art 2.3.3	In de dorpsharten kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van de betreffende kern en het betreffend dorpshart, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De dorpsharten bevatten een behoorlijk lokaal voorzieningenniveau. Een beperkte rendementsverhoging kan worden overwogen, bv. om de combinatie van voorzieningen met compact wonen te stimuleren (denk bv. aan appartementen boven winkels en diensten). Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Uiteraard moeten hierbij alle elementen van goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, en zo verder.
Art 2.3.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en het betreffend dorpshart kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	Dit provinciaal RUP duidt de zones aan waar ruimtelijk rendement niet is uitgesloten en stelt dat de beoordeling hiervan gebeurt op basis van alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. In de toekomst kan de wijze waarop dit streven naar ruimtelijk rendement concreter wordt ingevuld, voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde bepalingen die dan concreter specificeren hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden geïnterpreteerd.
	WONINGTYPES	

Art 2.3.5	In de dorpsharten zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het dorpshart, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvoorschriften) kunnen de keuzes qua woningtypologie verder worden verfijnd. Zo is het perfect mogelijk dat een RUP of een gemeentelijke verordening bepalingen inhoudt die ervoor zorgen dat bepaalde woonvormen (zeer kleine woningen, meergezinswoningen,...) aan specifieke voorwaarden onderhevig zijn waardoor ze niet overal in de dorpsharten mogelijk zijn. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 2.3.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving en het karakter van landelijke kern, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle dorpsharten van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Echter, bouwhoogten die ver afwijken van de gangbare bebouwing in de dorpskernen kunnen niet worden beschouwd als overeenstemmend met het landelijke karakter. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 2.3.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10. Dit PRUP heft de nadere aanwijzing 'woongebieden met landelijk karakter' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van de dorpsharten.	De doelstelling om in de dorpsharten een concentratie van lokale voorzieningen te faciliteren, gecombineerd met compacte woonprogramma's (zoals bv. appartementen boven winkels) strookt niet zo goed met de overdruk 'landelijk wonen' op het gewestplan. Deze voorziet een menging van wonen met agrarische functies wat in de dorpsharten achterhaald lijkt. De overdruk 'landelijk wonen' wordt in de vergunningenpraktijk ook vaak gehanteerd als bestemming waarbinnen compacte woningen niet zijn toegestaan. Binnen de drie deelplannen wordt daarom dit overdrukvoorschrift in de dorpsharten opgeven, zodat het gewestplanvoorschrift voor de

		woongebieden over blijft. In deelplan 2 geldt dit voor (stukken van) de dorpsharten in Maleizen, Eizer en Terlanen. Ook het gewestplanvoorschrift m.b.t. het maximum aantal woonlagen wordt, zoals in alle zones van dit PRUP, opgeheven. Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst. 7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 2.3.8	De zones waar de nadere aanwijzing ‘woongebied met landelijk karakter’ wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

2.4. Te optimaliseren woonwijken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE OPTIMALISEREN WOONWIJKEN	
Art 2.4.1	De contour ‘te optimaliseren woonwijken’ bakent in deelplan 2 vier zones af die gelegen zijn binnen - de kern Overijse-centrum, ten noordwesten van het hoogdynamisch centrum; - twee zones in de kern Maleizen, aansluitend bij het dorpshart	De ‘te optimaliseren woonwijk’ in Overijse-centrum omvat een zone ten westen van de Brusselsesteenweg. De BPA’s en RUP’s die hier van kracht zijn, zoals het BPA66 Beiershof en RUP 8 Solheide, blijven behouden. In Maleizen wordt een gebied ten oosten en ten westen van het dorpshart afgebakend. Dit betekent niet dat deze hele zone ontwikkelbaar is zonder bijkomend initiatief van de overheid. De

	- een zone in de kern Jezus-Eik, ten oosten van het hoogdynamisch centrum Alle gebieden binnen deze contour 'te optimaliseren' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften.	oostelijke zone ligt deels in gewestplanbestemming serregebieden valt zonder bestemmingswijziging niet onder de voorschriften. De westelijke zone valt onder reservegebieden voor woonwijken en BPA 49 Dorpskern Maleizen specifiek voor doelgroepwonen. De 'te optimaliseren woonzone' van Jezus-Eik valt in het RUP 11 Jezus-Eik dat de inrichting hier regelt.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.4.2	De te optimaliseren woonwijk heeft een grotendeels residentieel karakter, maar een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen is mogelijk. Niet-woonfuncties zijn toegestaan voor zover ze stroken met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar zijn in een woonomgeving.	Deze woonwijken herbergen voornamelijk woonfuncties, maar en verweving met andere functies is toelaatbaar indien ze verenigbaar zijn met de omgeving, waar de woonfunctie overheerst. Het blijft aangewezen om de meest bezoekersgerichte functies zoals winkels en horeca te concentreren in het hoogdynamisch centrum of het dorpshart, zonder uit te sluiten dat functies met een bezoekersgericht karakter ook een plek kunnen krijgen in deze 'te optimaliseren woonwijk'.
Art 2.4.3	In de te optimaliseren woonwijken kan een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van de kern (Overijse-centrum of Maleizen) en de betreffende wijk, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De te optimaliseren woonwijk ligt op zeer korte afstand van het hoogdynamisch centrum van Overijse met al haar voorzieningen en goede bereikbaarheid, of leunt aan tegen het zeer behoorlijk uitgerust dorpshart van Maleizen met vlotte verbinding naar bv. het station van Terhulpen. Dat maakt haar geschikt voor een rendementsverhoging op vlak van wonen. Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningen zoals meergezinswoningen, cohousings en rijwoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Deze aanduiding betekent echter geen automatisch recht op projecten met woonverdichting. De locatie moet nog steeds bekeken worden vanuit alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zullen locaties die heel nauw aanleunen bij het hoogdynamisch

		centrum en het best bereikbaar zijn, meer kansen voor optimalisatie bieden dan wijken aan de rand. Bovendien moeten bij elk verdichtingsproject alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, afstemming op een duurzaam waterbeheer, en zo verder.
Art 2.4.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en de wijk kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	In latere planningsprocessen kunnen de mogelijkheden voor ruimtelijk rendement binnen deze zone verder worden gedifferentieerd of verfijnd.
	WONINGTYPES	
Art 2.4.5	In de te optimaliseren woonwijk zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van de omgeving, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	In de te optimaliseren woonwijk kunnen projecten met meergezinswoningen of cohousing, rijwoningen e.d. worden overwogen. De inpasbaarheid ervan wordt beoordeeld vanuit de goede ruimtelijke ordening en is dus geen automatisch recht. In latere plannen of verordeningen kunnen de mogelijkheden voor woningtypes nog verder gedifferentieerd worden, zoals toegelicht bij art. 2.4.4. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 2.4.6	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgesteld of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes van woongebouwen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle 'te optimaliseren woonwijken' van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP vermeldt dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de buren. Echter, dit kan niet worden opgevat als alibi om in dit hele gebied hoger te bouwen. Een hogere bebouwing gaat gepaard met een verbetering voor de omgeving. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen, en

		mits hiertoe ook een aanleiding bestaat. Deze kan bv. inhouden dat er gebouwd wordt met een beperkter grondvlak en meer groene ruimte.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 2.4.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanwijzing ‘woongebieden met landelijk karakter’ zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van de te optimaliseren woonwijken.	In de te optimaliseren woonwijken van deelplan 2 - Overijse worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. - Het gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen, dat in alle zones wordt opgeheven; - De nadere aanwijzing ‘woongebied met landelijk karakter’ die van kracht was in een stuk van de ‘te optimaliseren woonkern’ van Overijse-centrum en in een stuk van de ‘te optimaliseren woonwijken’ van Maleizen. In de ‘te optimaliseren woonwijken’ willen we immers een stukje verdichting van het wonen niet principieel uitsluiten, terwijl de overdruk ‘landelijk wonen’ in de vergunningenpraktijk wel eens gehanteerd wordt om een mindere woonverdichting toe te laten dan in de woongebieden; ook de menging met agrarische functies die de overdruk hier vooropstelt, is achterhaald; - Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. De RUP's en BPA's blijven echter behouden. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst. 7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 1.3.8	De zones waar de nadere aanwijzing ‘woongebied met landelijk karakter’ wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

2.5. Te bestendigen woonwijken binnen de kernen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN BINNEN DE KERNEN	
Art 2.5.1	De contouren 'te bestendigen woonwijken' bakenen in deelplan 2 – Overijse verschillende zones af die gelegen zijn binnen de kernen. Alle gebieden binnen deze contouren 'te bestendigen woonwijken' die in de onderliggende plannen van aanleg of RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften. Onderstaande voorschriften doen echter geen uitspraken over de nog niet bebouwde delen van woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken.	Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van het gewestplan, de BPA's of andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het PRUP doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een woonbestemming hebben. Over gebieden met een andere bestemming doet het geen uitspraken. De te bestendigen woonwijken binnen de kernen zijn de wijken die ofwel verderaf gelegen zijn van het hoogdynamisch centrum, ofwel gelegen zijn in een kern waar maar beperkte groei wordt nagestreefd omwille van de mindere bereikbaarheid, het mindere uitrustingsniveau en/of weinig beschikbare ruimte voor groei. In deze wijken zijn enkele stukjes van bestaande BPA's van kracht, die alle blijven behouden.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.5.2	In de 'te bestendigen woonwijken' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt aan de bestaande uitgeruste wegen en houdt rekening met bestaande bebouwingsdichtheden, met bestaande woningdichtheden en met normale bouwvolumes voor de omgeving. Lagere dichtheden en kleinere volumes zijn steeds toegestaan. Punctueel kan hierop een uitzondering worden gemaakt en kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien deze: - ofwel werd mogelijk gemaakt door gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften;	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De 'te bestendigen woonwijken' leunen aan bij dorpsharten met een beperkt uitrustingsniveau of zijn niet meer op korte loopafstand van een voorzieningencentrum gelegen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is hier minder aangewezen dan in de hierboven besproken zones. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren conform de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt verkaveld en gebouwd met de typologie en kavelmaat die normaal is in de omgeving. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en de normale dichtheden in de omgeving. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder

	- ofwel gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder toegelaten bebouwingsdichtheid, hoe de conformiteit met het karakter van de omgeving wordt vastgesteld en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen.
Art 2.5.3	De 'te bestendigen woonwijken' hebben een residentieel karakter maar bieden ook plaats aan niet-woonfuncties. De vermenging van functies verhogen is geen expliciete beleidsdoelstelling in de 'te bestendigen woonwijken', maar kan toegelaten worden indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Bestaande niet-woonfuncties kunnen behouden blijven, verder ontwikkeld worden of vervangen worden door een andere niet-woonfunctie, indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Nieuwe gemeenschapsvoorzieningen zijn steeds toegestaan indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties, kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften. Bij gebrek hieraan gelden de regels van de goede ruimtelijke ordening. Bij de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de te bestendigen woonwijken wordt steeds gemotiveerd hoe deze passen binnen de beleidsdoelstellingen en het algemeen opzet van het PRUP.	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten indien verenigbaar met het wonen. De 'te bestendigen woonwijken' bestaan enerzijds uit gebieden met een erg residentieel karakter, maar anderzijds omvatten ze gebieden met een eerder gemengd karakter. Het is niet de bedoeling van dit PRUP om deze verweving af te bouwen. Ook zijn nieuwe niet-woonfuncties mogelijks vergunbaar in de 'te bestendigen woonwijken'. Hierbij moet wel de geest van het PRUP gerespecteerd blijven. De ontwikkelingen in de 'te bestendigen woonwijken' mogen bv. geen negatieve impact hebben op de doelstellingen om - een concentratie van voorzieningen te behouden en realiseren in de hoogdynamische centra - een concentratie van lokale voorzieningen te behouden en realiseren in de dorpsharten - de gemengd bebouwde zones in te zetten voor een verweving van functies en grootschaliger bebouwing De inpasbaarheid van nieuwe niet-woonfuncties in de 'te bestendigen woonwijk' wordt in principe gemotiveerd door de aanvrager in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke toelichting kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing. In later op te maken plannen of verordeningen kan de conformiteit van bepaalde vormen van niet-woonfuncties met de goede ruimtelijke ordening nog verder worden gedetailleerd.
	WONINGTYPES	
Art 2.5.4	In de 'te bestendigen woonwijken' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de	In de 'te bestendigen woonwijken' wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Bestaande woonkavels aan de straatzijde

uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen of in functie van zorgwonen. De woningdichtheid van eengezinswoningen wordt afgeleid uit het karakter van de omgeving. Op deze voorschriften kan een uitzondering worden gemaakt: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is steeds mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, of met meergezinswoningen, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - andere woningtypes en/of een grotere woningdichtheid kunnen worden toegestaan indien het project gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld; Deze principes kunnen verfijnd worden in latere voorschriften. Deze latere voorschriften kunnen ook nuanceringen aanbrengen ten aanzien van deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonontwikkeling- en verdichting in de 'te bestendigen woonwijken binnen de kernen' wordt beperkt.	kunnen worden ingevuld conform wat normaal is in de omgeving, met eengezinswoningen. In straten met overwegend eengezinswoningen in open bebouwing, kunnen onbebouwde kavels verder ingevuld met ditzelfde type woning. Zeer grote kavels kunnen worden verkaveld conform normale maten in de omgeving. Het is ook steeds toegestaan om woningen te clusteren, bv. twee halfopen bebouwingen in plaats van twee open bebouwing, maar zonder verhoging van het aantal woonentiteiten. Het stratenpatroon wordt in principe niet verder verdicht of uitgebreid. Er zijn natuurlijk afwijkingen mogelijk voor de goede lokale inpassing: bij voorbeeld het bouwen tegen een wachtgevel (halfopen bebouwing, zelfs in een context van voornamelijk open bebouwing), het plaatsen van twee halfopen bebouwingen in plaats van twee open bebouwingen om rekening te houden met waardevol groen of met watergevoelige delen van de site,... Ook voorzien we mogelijkheden voor het hergebruik van erfgoedpanden die moeilijk als eengezinswoning te gebruiken zijn,... Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd. Dit PRUP voorziet uitdrukkelijk, voor de te bestendigen woonwijken binnen de kernaftakelingen, dat er wel woningbouwprojecten met een hogere woningdichtheid mogelijk zijn, indien deze gepaard gaan met een stedenbouwkundige last. Deze stedenbouwkundige last kan bv. bestaan uit grondafstand ten behoeve van waterbeheer, groenstructuur of trage wegen. Deze stedenbouwkundige last kan bv. ook bestaan uit de creatie van gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor doelgroepen met verminderd inkomen (anders dan de woningbouwprojecten van sociale huisvesting en Vlabinvest die uit het toepassingsgebied zijn gesloten). Dit kan verder gedetailleerd worden in latere plannen of verordeningen. Het PRUP staat hierbij toe dat er afgeweken wordt van deze principes voor zover de globale planopzet, waarbij de bijkomende woonontwikkeling vooral geconcentreerd wordt in het hoogdynamisch centrum, de dorpsharten en de te optimaliseren woonwijk, niet in het gedrang komt.
---	--

		Opgelet: bestaande BPA's, RUP's en verkavelingen gaan voor op de bepalingen van voorliggend PRUP. Als zij uitdrukkelijk andere woningtypes toelaten, gelden de voorschriften van dit PRUP dus niet
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 2.5.5	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale volumes van woongebouwen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. In de 'te bestendigen woonwijken' betekent dit dat de maximale volumes overeenkomen met de normale volumes in de omgeving en dat de goede lokale inpassing in acht wordt genomen.	Qua volumetrie spiegelen de woongebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 2.5.6	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de 'te bestendigen woonwijken' van deelplan 2 – Overijse die binnen de kernaftakelingen zijn gelegen, worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. - Het gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen, dat in alle zones wordt opgeheven; - Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. De stukjes BPA die hier van toepassing zijn, blijven echter behouden. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst. 7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

2.6. Te bestendigen woonwijken buiten de kernen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN BUITEN DE KEREN	
Art 2.6.1	De contouren 'te bestendigen woonwijken' bakenen in deelplan 2 – Overijse verschillende zones af die gelegen zijn buiten de kernen.	Zie toelichting bij art. 2.5.1- §1. De te bestendigen woonwijken buiten de kernen zijn alle wijken die verderaf gelegen zijn van het hoogdynamisch centrum en de

	De bepalingen van art. 2.5.1 §2-3 zijn hier eveneens van kracht	dorpsharten. Hier wordt een beperking van de groei nagestreefd omwille van de mindere bereikbaarheid en/of het mindere uitrustingsniveau.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.6.2	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 2.5.2 met dit verschil: Er wordt niet toegestaan dat per uitzondering punctueel het ruimtelijk rendement verhoogd wordt indien dit gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten waarbij een meerwaarde wordt gecreëerd. Dit is enkel mogelijk in de zones die expliciet zijn aangeduid met de overdruk 'te herstructureren zone' (zie art 2.10.3.)	Zie toelichting bij art 2.5.2.
Art 2.6.3	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 2.5.3.	Zie toelichting bij art 2.5.3.
	WONINGTYPES	
Art 2.6.4	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 2.5.4, met dit verschil: Er wordt niet toegestaan dat andere woningtypes en een grotere woningdichtheid kunnen worden toegestaan indien het project gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. Dit is enkel mogelijk in de zones die expliciet zijn aangeduid met de overdruk 'te herstructureren zone' (zie art 2.10.3.)	Zie de toelichting bij art. 2.5.4, met dit verschil: Voor de 'te bestendigen woonwijken' die buiten de kernen gelegen zijn is er geen mogelijkheid om woningbouwprojecten met een hogere woningdichtheid te realiseren, indien deze gepaard gaan met een stedenbouwkundige last. Immers, deze zones zijn niet meer op wandelafstand van een voorzieningencentrum gelegen, waardoor ze niet geschikt zijn om woonverdichting op te vangen. Dergelijke mogelijkheid bestaat wel nog in de uitdrukkelijk aangeduide 'te herstructureren zones'. Hier voorziet het PRUP immers een herstructurering van de bebouwing vanuit waterbeheer, de versterking van groenstructuren of de landschappelijke kwaliteit. In principe gaat die gepaard met grondafstand of een andere manier van verminderd gebruik van de site. Dit verantwoordt een zeer punctuele woonverdichting, die als compensatie kan dienen voor dergelijk verminderd gebruik. Zie hiervoor art. 2.10.3.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 2.6.5	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 2.5.5.	Zie toelichting bij art 2.5.5.

	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 2.6.6	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanwijzing 'woonpark' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren de 'te bestendigen woonwijk buiten de kern'. Deze zones krijgen door dit PRUP het bestemmingsvoorschrift van de woongebieden: zie de voorschriften voor de betreffende zones.	In de 'te bestendigen woonwijken' van deelplan 2 – Overijse die buiten de kernaafbakeningen zijn gelegen, worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; In een aantal gebieden die op het gewestplan het overdrukvoorschrift 'woonpark' kregen, wordt deze 'nadere aanwijzing' opgeheven: ze vallen terug op de regeling voor de woongebieden en de voorschriften van de 'te bestendigen woonwijk'. Het gaat om twee gebieden in Maleizen: de zone ten oosten van het dorps hart die nog in de kernaafbakening is gelegen, en de verkaveling rond de Druivenlaan ten westen van de kern Maleizen. In deze verkavelingen is het karakter van woonpark, zijnde "gebieden met een geringe gemiddelde woningdichtheid waar de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan" immers niet meer herkenbaar aanwezig en zouden de inspanningen om ze op hetzelfde niveau te brengen als andere woonparken in het plangebied, zeer groot zijn. Hun ligging is ook niet strategisch i.k.v. de bosverbindingen rond Zoniënwood of tussen Zoniënwood en valleistrukturen. In de toelichtende nota omtrent de analyse van de zones met gewestplanbestemming woonpark in het plangebied, wordt dit verder onderbouwd. De zones zijn aangeduid op het grafisch plan. Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. De stukjes BPA die hier van toepassing zijn, blijven echter behouden. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst. 7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 2.6.7	De zones waar de nadere aanwijzing 'woonpark' wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

	ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	
--	---	--

2.7. Groene woonwijken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AfBAKENING GROENE WOONWIJKEN	
Art 2.7.1	De contouren 'groene woonwijk' bakenen in deelplan 2 verschillende zones af, alle gelegen buiten de kernaafbakeningen: aansluitend bij het Zoniënwood rond de kern van Jezus-Eik tot op de grens met Hoeilaart, en ten zuiden van de kern Maleizen tot bij de grens met Rixensart.	De groene woonwijken bevatten een groot deel van de gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid met de overdruk 'woonpark', maar vanuit de bestaande ruimtelijke toestand zijn hierop enkele correcties aangebracht. - De wijken Vlierbeek-Nieuwveld tegen buurgemeente Hoeilaart heeft een dermate hoogwaardig groen karakter, dat ze aan de 'groene woonwijken' werd toegevoegd. - Twee zones in en tegen de kern van Maleizen die voor dit PRUP nog een gewestplanbestemming 'woonpark' kenden, werden opgenomen als 'te bestendigen woonwijk' omwille van de grote discrepantie tussen het gewestplanvoorschrift en het aanwezige groen; zie hiervoor art. 2.6; - Langsheen de Brusselsesteenweg ten oosten van de kern van Jezus-Eik werden enkele zones die voorheen een aanduiding 'woonpark' hadden op het gewestplan, opgenomen als 'gemengd bebouwde zone', opnieuw vanuit de discrepantie tussen het gewestplanvoorschrift en de realiteit op het terrein: zie art 2.9. - Bovendien werden de contouren van de groene woonwijken verruimd op basis van enkele stukken zonevreemd BPA die ontwikkelingen van ruime woonpercelen in andere gewestplanbestemmingen rond de woonparken mogelijk maakten.

	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.7.2	In de 'groene woonwijken' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. In deze gebieden blijft een lage woondichtheid behouden en wordt het groene karakter behouden en versterkt. Voor woningbouw wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt op woonkavels aan de bestaande uitgeruste wegen en aan lage woningdichtheden. Punctueel kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien deze: - ofwel werd mogelijk gemaakt door bestaande of later opgemaakte gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - ofwel indien de site gelegen is in de overdruk 'te herstructureren zone' en de vergunning gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; zie artikel 2.10.3. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder lage woningdichtheid, groen karakter en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. In de 'woonwijken met groen karakter' staat echter behoud en versterking van het groen voorop, waardoor ze niet geschikt zijn voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Ze liggen ook niet steeds op wandelafstand van een sterk voorzieningencentrum. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren aan lage dichtheid en zonder de bestaande ruimtelijke structuur nog te verdichten door bv. nieuwe wegenis te trekken. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en grote woonkavels. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen
Art 2.7.3	De groene woonwijken hebben een residentieel karakter. Een verhoogde verweving van niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen, vormt hier geen element van de goede ruimtelijke ordening. Desondanks kunnen bestaande niet-woonfuncties behouden blijven en verbouwd worden, indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een vergunning voor niet-woonfuncties is mogelijk voor gemeenschapsvoorzieningen die combineerbaar zijn met de omgeving en het karakter als groene woonwijk. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties, kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften.	De 'groene woonwijken' bestaan voornamelijk uit gebieden met een erg residentieel karakter. Het is niet de bedoeling van dit PRUP om elke verweving in deze gebieden te verbieden, maar de verweving wordt hier beperkt tot de mate waarin het woonparkkarakter kan worden gegarandeerd. Dit kan ingevuld worden in latere voorschriften; bv. als beperking van niet-woonfuncties tot nevenbestemmingen bij de woning. Het is alleszins niet de bedoeling dat nieuwe grootschalige ontwikkeling van handel, kantoorgebouwen e.d. in de groene woonwijken plaatsvindt. Voor dergelijke functies zijn immers de hoogdynamische centra, dorpsharten, gemengde bebouwde zones en evt. de te optimaliseren woonwijken voorzien.

	Bij gebrek hieraan gelden de regels van de goede ruimtelijke ordening. Bij de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de groene woonwijk wordt steeds gemotiveerd dat de principes van lage dichtheid en groen karakter worden gerespecteerd, en dat het aangevraagde past binnen de beleidsdoelstellingen van het PRUP als geheel.	De inpasbaarheid van nieuwe niet-woonfuncties in de 'groene woonwijk' wordt in principe gemotiveerd door de aanvrager in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke toelichting kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	EXTRA MOTIVERING VAN HET GROEN KARAKTER	
Art 2.7.4	Een vergunning tot (sloop en) nieuwbouw, tot verbouwing van meer dan 30% van het volume, tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 15%, tot reliëfwijzigingen, tot vergunningsplichtige kap van bomen of tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte vereist een uitdrukkelijke motivering. Zolang er geen gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bebouwing en verharding en omtrent de verplichte groenvoorzieningen, toont deze motivering aan dat de geplande werken geen of een positieve invloed hebben op het groene karakter van de site en de waarneming ervan vanuit de omgeving. In het geval deze gedetailleerde voorschriften wel voorhanden zijn, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die het groene karakter in de "groene woonwijken" garanderen, zal de invloed van een aangevraagd project op het groen karakter geval per geval gemotiveerd moeten worden. Om de effecten op het groen karakter te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van aanwezig groen, zichten vanuit het openbaar domein en de omgeving - de geplande groeninrichting omschrijven - aantonen waarom de aangevraagde situatie een verbetering inhoudt op vlak van een samenhangende groenstructuur op de site en pop vlak van groenbeeld vanop het openbaar domein. Voor de bebouwing van nog onbebouwde kavels kan een negatieve impact op de bestaande groenstructuur niet worden vermeden. In deze gevallen toont de aanvrager aan hoe de bebouwing en inrichting rekening hield met een beperking van deze impact. Deze motivering maakt in principe deel uit van de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke motivering kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	WONINGTYPES	
Art 2.7.5	In de 'groene woonwijken' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen en zorgwonen.	Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in BPA's, RUP's of verkavelingsvergunningen, worden de groene woonwijken voorbehouden voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het is evenwel toegestaan om meerdere eengezinswoningen te koppelen tot

	De woningdichtheid van eengezinswoningen is laag en kan alleszins niet dichter worden dan het karakter van de omgeving. De bestaande structuur wordt niet verder verdicht d.m.v. het realiseren van nieuwe wegenis of de creatie van nieuwe kavels in 2^{de} orde. Op deze voorschriften kunnen punctueel uitzonderingen worden toegestaan: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld - in de overdruk 'te herstructureren zone' kunnen andere woningtypes worden toegelaten, indien het project gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten: zie art. 2.10.3. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften. Deze voorschriften kunnen ook nuancerings aanbrengen aan deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonverdichting wordt vermeden buiten de afgebakende kernen.	bv. halfopen bebouwing, indien er geen toename van het aantal woningen gebeurt. De woningdichtheid is laag, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere verkaveling beperkt zijn: niet dichter dan de omgeving of zelfs aan lagere dichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2^{de} orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Hiervoor kunnen in latere fase verdere voorschriften worden uitgewerkt. In een context van bv. overwegend open bebouwing kunnen uitzonderlijk compactere woningtypes worden toegestaan zonder dat dit tot méér woningen leidt. Dit kan bv. voor de goede lokale inpassing, zoals het afwerken van een bestaande wachtgevel met een halfopen bebouwing. Dit kan bv. ook om twee halfopen in plaats van twee open bebouwingen te bouwen. Om het zinvol hergebruik van erfgoed mogelijk te maken werd hiervoor een uitzonderingsregel opgenomen. Het gaat om grote erfgoedpanden waarvoor een gebruik als eengezinswoning moeilijk is omwille van het te grote volume. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd.
	VOLUMETRIE VAN WOON- EN ANDERE GEBOUWEN	
Art 2.7.6	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Schaal en woningtypes zijn vergelijkbaar met deze van de omgeving. Voor gemeenschapsvoorzieningen kan	Qua volumetrie spiegelen de gebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant. De groene woonwijken bevatten ook hier en daar gemeenschapsvoorzieningen. Deze kunnen de normale volumetrie van een woning overschrijden indien het project verenigbaar is met het groen en residentieel karakter van de omgeving.

	hierop een uitzondering worden gemaakt en gelden de principes van de goede ruimtelijke ordening.	
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 2.7.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de 'groene woonwijken' van deelplan 2 – Overijse worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. De delen van RUP's en BPA's die hier van toepassing zijn, blijven echter behouden. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

2.8. Lint- en verspreide bebouwing

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING LINT- EN VERSPREIDE BEBOUWING	
Art 2.8.1	De contouren 'lint- en verspreide bebouwing' bakenen in deelplan 1 verschillende zones af, alle gelegen buiten de kernaafbakeningen.	De afbakening bevat vooral zones met gewestplanbestemming 'woongebieden' en overdruk 'woongebied met landelijk karakter'. Echter, niet alle zones met deze overdruk zijn als lint- en verspreide bebouwing aangeduid. De kernen van Eizer en Terlanen liggen bv. in deze gewestplanbestemming en werden afgebakend als dorpshart en 'te bestendigen woonwijk'. Ook lintbebouwing die een verdere verdichting onderging, zoals bv. enkele wijken ten noorden van Overijse-centrum, hebben niet langer het karakter van langgerekte bebouwing in de open ruimte en werden als 'te bestendigen woonwijk' afgebakend.

	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.8.2	In de 'lint- en verspreide bebouwing' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. In deze gebieden blijft een lage woondichtheid behouden, en wordt de relatie met de open ruimte en doorzichten doorheen de bebouwing behouden. Bij de bebouwing wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt op woonkavels aan de bestaande uitgeruste wegen aan lage woningdichtheden. Punctueel kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien: - deze ofwel werd mogelijk gemaakt door gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - de site gelegen is in de overdruk 'te herstructureren zone' en de vergunning gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; zie artikel 2.10.3. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder lage woningdichtheid, verbeterde relatie met en doorzichten naar de open ruimte en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. In de 'lint- en verspreide bebouwing' staat echter behoud en versterking van de relatie met de open ruimte voorop, waardoor ze niet geschikt zijn voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Ze liggen ook niet op wandelafstand van een hoogdynamisch centrum en in de meeste gevallen zelfs niet van een dorpshart. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren aan lage dichtheid en zonder de bestaande ruimtelijke structuur nog te verdichten door bv. nieuwe wegenis te trekken of 'achterin' te bouwen, in 2^{de} orde. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en ruime woonkavels. Bebouwing van nog onbebouwde kavels gebeurt op een manier waarbij een doorzicht naar de open ruimte mogelijk blijft. Bij sloop en herontwikkeling op bestaande bebouwde sites die breder zijn dan de gemiddelde kavel in de omgeving, wordt gestreefd naar een versterkte relatie tussen straat en achterliggende open ruimte. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen. Ook in de 'te herstructureren zones' zijn afwijkingen mogelijk.
Art 2.8.3	De 'lint- en verspreide bebouwing' heeft een residentieel karakter en herbergt programma's die een functionele link met de open ruimte vertonen, zoals landbouw. Een verhoogde verweving van andere niet-woonfuncties vormt hier geen element van de goede ruimtelijke ordening.	Het is niet de bedoeling van dit PRUP om elke verweving in deze gebieden te verbieden, maar de verweving wordt hier beperkt tot de mate waarin een verbeterde beleving van de achterliggende open ruimte kan worden gegarandeerd.

	Desondanks kunnen bestaande niet-woonfuncties behouden blijven, indien in overeenstemming met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en lokaal inpasbaar. Een vergunning voor nieuwe of uitbreidingen van niet-woonfuncties, is mogelijk voor agrarische functies, voor gemeenschapsvoorzieningen die combineerbaar zijn met de omgeving en zich goed inpassen in de aanpalende open ruimte, en andere functies die rechtstreeks aan het openruimtegebruik zijn gelinkt. Een vergunning voor andere niet-woonfuncties is niet principieel uitgesloten, indien de inplanting van de niet-woonfuncties de principes van lage dichtheid en goede afstemming op de open ruimte respecteert, en indien het project past binnen de beleidsdoelstellingen van het PRUP als geheel. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften.	Dit kan ingevuld worden in latere voorschriften, bv. als nevenbestemmingen bij de woning. Het is alleszins niet de bedoeling dat nieuwe grootschalige ontwikkeling van handel, kantoorgebouwen e.d. in de lint- en verspreide bebouwing plaatsvindt. Voor dergelijke functies zijn immers de hoogdynamische centra, dorpsharten, gemengde bebouwde zones en evt. de te optimaliseren woonwijken voorzien.
	EXTRA MOTIVERING VAN DE AFSTEMMING OP DE OPEN RUIMTE	
Art 2.8.4	Een vergunningsaanvraag tot (sloop en) nieuwbouw, tot verbouwing van meer dan 30% van het volume, tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 15%, tot reliëfwijzigingen, tot vergunningsplichtige kap van bomen of tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte vereist een uitdrukkelijke motivering. Zolang er geen gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bouwwijzen en verharding en omtrent de verplichte groenvoorzieningen, toont deze motivering aan dat de geplande werken een behoud van doorzicht naar het achterliggend landschap verzekeren en een beperkte impact hebben op het groenbeeld aan de straatzijde. In het geval deze gedetailleerde voorschriften wel voorhanden zijn, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die bepalen hoe de bebouwing en inrichting een goede afstemming op de open ruimte garandeert, zal de invloed van een aangevraagd project geval per geval gemotiveerd moeten worden. Om de effecten te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van aanwezig groen, doorzichten naar het landschap en waarneming van groen vanuit het openbaar domein - illustreren hoe de geplande werken in relatie staan tot de open ruimte, hoe deze de relatie tussen het openbaar domein en de achtergelegen open ruimte behouden of versterken, en het groene straatbeeld bewaren of versterken. Voor de bebouwing van nog onbebouwde kavels kan een negatieve impact op deze relatie en het groene straatbeeld niet worden vermeden. In deze gevallen toont de aanvrager aan hoe de bebouwing en inrichting rekening hield met een beperking van deze impact.

		Deze motivering maakt in principe deel uit van de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke motivering kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	WONINGTYPES	
Art 2.8.5	In de 'lint- en verspreide bebouwing' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat in principe slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen of in functie van zorgwonen. De woningdichtheid van eengezinswoningen is laag en kan alleszins niet dichter worden dan het karakter van de omgeving. De bestaande structuur wordt niet verder verdicht d.m.v. het realiseren van nieuwe wegenis of de creatie van nieuwe kavels in 2^{de} orde. Op deze voorschriften kunnen uitzonderingen worden toegestaan: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld - in de overdruk 'te herstructureren zone' kunnen andere woningtypes worden toegelaten, indien het project gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten: zie art. 2.10.3. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften. Deze voorschriften kunnen ook nuanceringen aanbrengen aan deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonverdichting wordt vermeden buiten de afgebakende kernen.	Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in BPA's, RUP's of verkavelingsvergunningen, worden de zones met 'lint- en verspreide bebouwing' voorbehouden voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het is evenwel toegestaan om meerdere eengezinswoningen te koppelen tot bv. halfopen bebouwing, indien er geen toename van het aantal woningen gebeurt. De woningdichtheid is laag, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere verkaveling beperkt zijn: niet dichter dan de omgeving of zelfs aan lagere dichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2^{de} orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Hiervoor kunnen in latere fase verdere voorschriften worden uitgewerkt. In een context van bv. overwegend open bebouwing kunnen uitzonderlijk compactere woningtypes worden toegestaan zonder dat dit tot méér woningen leidt. Dit kan bv. voor de goede lokale inpassing, zoals het afwerken van een bestaande wachtgevel met een halfopen bebouwing. Dit kan bv. ook om twee halfopen in plaats van twee open bebouwingen te bouwen. Om het zinvol hergebruik van erfgoed mogelijk te maken werd hiervoor een uitzonderingsregel opgenomen. Het gaat om grote erfgoedpanden waarvoor een gebruik als eengezinswoning moeilijk is omwille van het te grote volume. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	

Art 2.8.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opheffen RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes van woningen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en conform de schaal die in de omgeving courant voorkomt.	Qua volumetrie spiegelen de woongebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant. De volumetrie van niet-woongebouwen wordt hier niet geregeld en wordt geval per geval getoetst aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening, voor zover er geen gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 2.8.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de 'lint- en verspreide bebouwing' van deelplan 2 – Overijse worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. De delen van RUP's en BPA's die hier van toepassing zijn, blijven echter behouden. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

2.9. Gemengd bebouwde zone

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING GEMENGD BEBOUWDE ZONES	
Art 2.9.1	De contouren 'gemengd bebouwde zones' bakenen in deelplan 2 – Overijse twee zones langsheen de Brusselseseenweg af, gelegen ten oosten van de afgebakende kern van Jezus-Eik. Alle gebieden binnen deze contouren vallen onder onderstaande voorschriften.	Het betreft een aantal zones met bebouwing van grotere schaal en met een veelheid aan niet-woonfuncties, die voorheen gelegen waren binnen de gewestplanbestemming woongebieden met overdruk 'woonparken'. In de bestaande toestand op het terrein is het karakter dat het overdrukvoorschrift 'woonpark' oplegt ("gebieden waarin de

		gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan”) niet meer aanwezig. Deze zones zijn in realiteit zones met voornamelijk grootschalige niet-woonfuncties en grote oppervlaktes verharding. Er lijken weinig hefbomen voorhanden om het karakter van het woonpark te herstellen. Daarom worden deze zones bewust uit de toepassing voor zones voor woonparken onttrokken en niet mee afgebakend in de ‘groene woonwijken’, zodat deze situatie geen aanleiding is om dergelijke ontwikkelingen verder in de groene woonwijken te laten uitdeinen.
	BELEIDSDOELSTELLING EN ‘RUIMTELIJK RENDEMENT’ ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 2.9.2	In de gemengde bebouwde zones is een verweving van verschillende schalen en functies mogelijk , voor zover deze verenigbaar is met de omgeving en verenigbaar met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.	De schaal en aard van de bebouwing en de functies wijken sterk af van de klassieke structuur van een woonpark met grondgebonden eengezinswoningen op grote groene kavels, zoals voorliggend PRUP ook voorziet voor de ‘groene woonwijken’. We beschouwen ze als aparte zones waar een gebiedsgericht beleid moet worden gevoerd. De aanpalende zones die wel nog, min of meer, het karakter van ‘groene woonwijk’ vertonen, kunnen zich niet spiegelen aan de ontwikkelingen in deze ‘gemengde bebouwde zone’.
Art 2.9.3	Toename van volumes voor niet-woonfuncties worden in de ‘gemengd bebouwde zones’ beoordeeld binnen de criteria van de goede ruimtelijke ordening en de bestaande toestand op het terrein, waarbij een toename niet de doelstelling is binnen de goede ruimtelijke ordening, maar wel kan ingezet worden in functie van een algehele kwaliteitsverbetering voor de site en haar omgeving. In de gemengde bebouwde zones kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. Dit betekent dat er geen woonverdichting op de sites plaatsvindt. Echter, een toename van het aantal woonentiteiten kan uitzonderlijk worden toegestaan indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening, en indien deze gepaard gaat met een maatschappelijke meerwaarde die wordt vastgelegd als stedenbouwkundige last	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De sites binnen deze zones zijn zeer gevarieerd bebouwd en soms grotendeels verhard. Voor niet-woonfuncties wordt bij een transformatie op deze sites niet uitgesloten dat het programma wijzigt en eventueel in vloeroppervlakte toeneemt, indien dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering: aanzienlijke ontharding, betere landschappelijke inpassen, verhoogde groenaanleg,... De ‘gemengde bebouwde zones’ liggen niet in de afgebakende kernen en zijn daardoor minder geschikt voor een rendementsverhoging op vlak van wonen. Daarom wordt hier zeer voorzichtig omgesprongen met woonverdichting.

		Occasioneel kan een rendementsverhoging ook voor wonen worden toegestaan in functie de realisatie van stedenbouwkundige lasten die een maatschappelijke meerwaarde met zich mee brengen. Deze maatschappelijke meerwaarde kan bestaan uit een verbeterde mobiliteitsafwikkeling, de realisatie van publiek groen of landschapsverbindingen, de realisatie van een sociaal woonaanbod,...
	VOLUMETRIE VAN GEBOUWEN	
Art 2.9.4	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere plannen en voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in een niet-opgeheven RUP of BPA, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	In deze zones wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd, waarbij de principes van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd. Een verdere verdichting van de bebouwing is niet gewenst maar kan occasioneel worden aanvaard indien de nieuwe situatie een verbeterde landschappelijke inpassing, verkeersafwikkeling,... of een programma met maatschappelijke meerwaarde voorziet.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 2.9.5	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanduiding 'woonpark' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren de gemengd bebouwde zones	In de 'gemengd bebouwde zones' van deelplan 2 – Overijse worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; De overdruk ('nadere aanwijzing') 'woonparken' wordt opgeheven: in deze zones wordt het woonparkvoorschrift voor de woongebieden van toepassing. Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

Art 2.9.6	De zones waar de nadere aanwijzing 'woonpark' wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.
-----------	---	---

2.10. Overdrukken

2.10.1. Kernwinkelgebied

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING KERNWINKELGEBIED	
Art 2.10.1.a	Het kernwinkelgebied wordt afgebakend zoals aangeduid op het grafisch plan en wordt beschouwd als aanvullende contour bovenop de bepalingen voor het hoogdynamisch centrum.	
	FUNCTIES	
Art 2.10.1.b	Binnen het kernwinkelgebied worden op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde nieuwe woonfuncties uitgesloten.	Het kernwinkelgebied is bedoeld voor een concentratie aan handel en horeca. In principe wordt gestreefd naar een invulling met deze functies op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde. Om leegstand te vermijden bij beperkte vraag naar handelsruimte en horeca, wordt mogelijk gemaakt dat andere niet-woonfuncties zich ook hier kunnen vestigen. Hierbij wordt gestreefd naar andere functies met een bezoekersgericht karakter: vrije beroepen, diensten zoals banken en verzekeringskantoren, ...

2.10.2. Beeldbepalende wijk

Er werden in deelplan 2 geen beeldbepalende wijken afgebakend.

2.10.3. Te herstructureren zone

	AFBAKENING TE HERSTRUCTUREREN ZONES	
Art 2.10.3.a	In deelplan 1 worden verschillende 'te herstructureren zones' afgebakend, zowel binnen als buiten de kernen, zoals aangeduid op het grafisch plan. De afbakening wordt beschouwd als aanvullende contour bovenop de bepalingen voor de onderliggende zones (art.1.2 tot en met art.1.9).	De 'te herstructureren zones' zijn allemaal zones waar woonbestemmingen interfereren met belangrijke landschappelijke doelstellingen of doelstellingen vanuit het waterbeer. Het gaat om percelen waar op termijn ingrepen in de bebouwingwijze aangewezen zijn indien de omvang van het perceel dit toelaat; percelen waar ruimte kan gegeven worden aan de waterlopen; percelen waar een herstructurering van de bebouwing ervoor kan zorgen dat groene verbindingen of routes voor zacht verkeer tussen groengebieden mogelijk worden gemaakt; percelen die kunnen ingezet worden voor een aanbod aan lokale groene stapstenen, parkjes,... In de toelichtingsnota is per deelplan een lijst opgenomen van de 'te herstructureren zones' en de doelstelling die aan de selectie ten gronde lagen. Deze overdruk zal vooral impact hebben op sites die de omvang van een klassieke woonkavel overschrijden. Bij kleinere sites is er immers weinig mogelijkheid om de kavel anders in te richten dan de normale structuur in de omgeving, te schuiven met de bouwzone of een deel van de kavel te reserveren voor groen, waterbeheer,... zonder aan het recht op bebouwing van de kavel te raken.
	INRICHTING EN BEBOUWING	
Art 2.10.3.b	De bebouwing en inrichting op de woonkavel houdt rekening met, afhankelijk van de ligging van de site, - een versterkte groenstructuur zoals nieuw publiek groen, uitbreiding van aanpalende groengehelen,... - duurzaam waterbeheer	Hoe de 'te herstructureren zones' concreet kunnen worden bebouwd en ingericht, wordt geval per geval bekeken. De kavels waarvan onderzoeken naar duurzaam waterbeheer aantonen dat deze best (deels) worden ingezet voor duurzaam waterbeheer (verruimen van de waterloop, bufferen van

	- een goede landschappelijke inpassing met aandacht voor doorzichten naar of verbindingen voor zacht verkeer naar groen- en openruimtegebieden	afstromend hemelwater,...) worden vanuit doelstellingen waterbeheer beoordeeld. Voor sites die de omvang hebben van een normale woonkavel, kan dit beperkt zijn tot bv. waterresistent bouwen of de inrichting van een stuk van de tuinzone. Voor grotere sites wordt de inplanting en volumetrie van de bebouwing ook beoordeeld vanuit het waterbeheer. De andere kavels zijn geselecteerd vanuit de doelstelling om een deel van bestaande groengehelen te vrijwaren, zelfs na bebouwing of herontwikkeling, om landschapszichten doorheen uitgestrekte lintbebouwing te creëren, om lokaal publiek groen te voorzien op grotere projectsites, om de bosstructuur rond het Zoniënwood of tussen het Zoniënwood en andere groengehelen of valleien te versterken. Voor de selecties: zie toelichtingsnota.
Art 2.10.3.c	De inplanting van woningen is afgestemd op de gewenste groen-, water- en landschapsstructuur. Per site die in een vergunningsaanvraag betrokken is en waarop méér dan één woning kan worden gerealiseerd conform de voorschriften van de onderliggende zone, geldt het volgende: - in overdrukken die enkel zijn geselecteerd in functie van waterbeheer, wordt de plaatsing van de woningen afgestemd op de waterstructuur, rekening houdend met alle andere elementen van de goede ruimtelijke ordening - in andere overdrukken, waar (ook) een doelstelling van groenverbindingen, zachte verbindingen, lokaal groen, landschapsdoorzichten,... gewenst zijn, worden de woningen geclusterd ingeplant, afgestemd op deze doelstellingen.	Dit voorschrift heeft enkel impact bij aanvragen op sites waarop méér dan één eengezinswoning kan aangevraagd worden volgens de onderliggende zone-voorschriften. Voor klassieke woonkavels heeft dit voorschrift geen gevolgen. Een klassieke bebouwing zoals in de omgeving is in deze te herstructureren zones niet aangewezen. Zodra de site voldoende afmetingen heeft om twee of meer woningen te herbergen, worden de woningen geclusterd ingeplant. Clustering van de bebouwing moet ervoor zorgen dat delen van de site kunnen worden ingezet voor doelstellingen rond waterbeheer, landschappelijke verbetering en/of versterking van de groenstructuur. Op sites waar conform de bepalingen voor de onderliggende zone bv. nog een verkaveling mogelijk zou zijn in enkele loten voor open bebouwing, wordt hier een geclusterd bouwproject gerealiseerd. De verplichting van clustering geldt niet bij overdrukken die louter vanuit duurzaam waterbeheer zijn geselecteerd. Hier wordt wel nagekeken dat de plaatsing van de woningen niet schadelijk is voor het watersysteem en ervoor zorgt dat ruimte

		voor waterbuffering, vertraagde afstroom,... op logische plaatsen wordt behouden. Voor de selecties: zie toelichtingsnota.
	RUIMTELIJK RENDEMENT EN WONINGTYPES	
Art 2.10.3.d	In deze zones zijn de principes van het al dan niet toepassen van 'verhoogd ruimtelijk rendement als criterium van de goede ruimtelijke ordening, dezelfde als in de onderliggende zone. De toegelaten woningdichtheid wordt in eerste instantie bepaald zoals in de onderliggende zone, maar compactere woningtypes dan courant voorkomend in de omgeving, zonder toename van woningdichtheid, zijn steeds toegestaan (en in sommige zones verplicht, zie hierboven)	De overdrukken 'te herstructureren zone' liggen vaak op onderliggende zones waar in principe grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing worden vooropgesteld, aan lage dichtheid of aan dichtheden conform de omgeving. In de 'te herstructureren zones' wordt sowieso een meer geclusterde bebouwing opgelegd (behalve waar de zone louter vanuit waterbeheer werd geselecteerd); dit kan leiden tot compactere woningtypes (bv. twee halfopen bebouwingen in plaats van twee vrijstaande).
Art 2.10.3.e	In de gevallen waar de doelstellingen rond landschap, waterbeheer en groenstructuur worden ingevuld als stedenbouwkundige last waarbij een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd, mogen de beperkingen van de onderliggende zonevoorschriften op woningtypes en woondichtheden buiten toepassing worden gesteld. De mate waarin een hogere woningdichtheid wordt toegestaan staat in verhouding tot de maatschappelijke meerwaarde die via de stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Het project voldoet aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening.	In de gevallen waar de eigenaar een deel van zijn terrein inzet voor meerwaarden die het eigen gebruik overstijgen, zoals bv. grondafstand voor verbreding van een waterloop, zoals bv. aanleg van een infiltratievoorziening voor de wijk, zoals bv. grondafstand voor een publiek park of voor een publiek pad,... kan dit economisch worden gecompenseerd. Dit betekent dat in de bebouwing een hogere dichtheid aan (compacte) woningen kan worden toegestaan. Uiteraard is dit maar realistisch op grotere sites waar volgens de principes van de onderliggende zone reeds verschillende woonkavels mogelijk waren.
	EXTRA MOTIVERINGSPLICHT IMPACT HERSTRUCTURERING	
Art 2.10.3.f	Een vergunning tot (sloop en) nieuwbouw of tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 30%, tot aanzienlijke reliëfwijzigingen, tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte gaat gepaard met een uitdrukkelijke motivering. In het geval er meer gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bouwwijzen en inrichting, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond. Zolang deze gedetailleerde voorschriften niet voorhanden zijn, evalueert de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk in haar	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die bepalen hoe de bebouwing en inrichting een versterking van het duurzaam waterbeheer, de versterkte groenstructuur of landschapsstructuur garandeert, zal de invloed van een aangevraagd project geval per geval gemotiveerd moeten worden? Om de effecten te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van bebouwing en inrichting van de open ruimte

	vergunningsbeslissing de ligging van de betrokken site in de waterstructuur, de groenstructuur en de landschapsstructuur, en toont ze aan hoe het geplande project bijdraagt tot een verbetering van deze structuren.	- uitleggen hoe het geplande project zich inpast in gedetailleerde voorschriften over de toegelaten bebouwing en inrichting, voor zover deze voorhanden zijn De vergunningverlener zal - de ligging van de betreffende 'te herstructureren zone' evalueren vanuit de doelstellingen rond waterbeheer, groenstructuur en landschapsdoorzichten (de reden voor selectie is opgenomen in de toelichtingsnota bij dit RUP) - evalueren of en hoe de geplande werken zich inpassen in de groenstructuren resp. duurzaam waterbeheer en landschapsbeheer.
	EXTRA MOTIVERINGSPLICHT STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	
Art 2.10.3.g	Aanvragen die gebruik maken van de mogelijkheid van art. 1.10.3.e (hogere woningdichtheid in samenhang met stedenbouwkundige last) voegen aan de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag een extra motivering toe die uitlegt: - welke stedenbouwkundige lasten zullen worden gerealiseerd en hoe deze bijdragen tot het algemeen belang, de doelstellingen rond waterbeheer en/of groenstructuren en/of landschapszorg die bijdragen aan een ruimere omgeving - welke verhoging van woonprogramma wordt gepland ten opzichte van wat normaal in de betreffende zone vergunbaar zou zijn - de mate waarin deze twee in evenwicht zijn.	Art.1.10.3.e laat toe dat een project bv. voorziet in grondafstand voor waterbeheer, landschapsdoelstellingen,... en op het overblijvend gedeelte wel een aantal compacte woningen worden gerealiseerd aan hogere dichtheid dan normaal te verwachten in de betreffende zone. Denk aan een kleinschalig project van enkele gestapelde woningen in plaats van twee woonkavels met open bebouwing. De aanvrager moet aantonen dat de meerwaarde van de woonverdichting in verhouding staat met de gerealiseerde lasten. Zo kan niet verwacht worden dat er een kleinschalig appartementsgebouw kan worden gezet in ruil voor bv. het afstaan van een smal strookje voor groenaanleg aan het openbaar domein.

3. Deelplan 3: Afbakening kernen HORIZON+ Sint-Genesius-Rode

3.1. Kernaafbakening

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING VAN DE KERNEN	
Art 3.1.1	De gebieden binnen de contour 'kernaafbakening' behoren tot een kern. In deelplan 3 (Sint-Genesius-Rode) worden vier kernen afgebakend: - Hoogdynamische kernen Rode-dorp en Middenhut - Landelijke kern Den Hoek - Een zone 'Tenbroek' rond de Hallesesteenweg die beschouwd wordt als onderdeel van kern Alseberg in het naburige Beersel	Aan de kernaafbakening zijn in dit PRUP slechts beperkt voorschriften gekoppeld. De kernaafbakeningen kunnen worden gebruikt in latere beleidsbeslissingen of ruimtelijk gedifferentieerde voorschriften uit latere ruimtelijke plannen en verordeningen. 'Tenbroek' rond de Hallesesteenweg wordt in het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant niet meer als aparte kern aangeduid maar beschouwen we als een stuk kern gelegen tegen kern Alseberg. Dit is echter niet de reden waarom binnen deze kernaafbakening geen verdere invulling met zonevoorschriften gebeurde. De reden is de volgende. Binnen de kernaafbakening is het RUP Tenbroek van kracht dat heel gedetailleerd vastlegt welke invullingen hier mogelijk zijn. De opties passen bij deze van hoogdynamisch centrum, te optimaliseren woonkern, gemengd bebouwde zone en te bestendigen woonwijk. In plaats van dit RUP Tenbroek over te nemen, werd beslist deze kern geen verdere invulling te geven. Immers, de bestaande gebiedsgerichte voorschriften van RUP's en (behouden stukken) BPA's gaan voor op voorliggend PRUP.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING VAN DE GOEDE R.O.	
Art 3.1.2	Buiten de afgebakende kernen is het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen geen beoordelingsgrond in het vergunningenbeleid. Bij de opmaak van latere voorschriften zullen deze gericht zijn op bebouwingsdichtheden die in overeenstemming zijn met de omgeving, of lagere dichtheden. Punctueel kan van deze regel worden afgeweken bij de opmaak van gedetailleerde	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. Een verhoogd ruimtelijk rendement kan bv. bereikt worden door het verhogen van de woningdichtheid door verkaveling en door het voorzien van méér maar compactere woningen.

	stedenbouwkundige voorschriften of conform de bepalingen hieronder.	Buiten de kernaafbakening wordt dit niet als verantwoord beschouwd, tenzij heel specifieke omstandigheden dit verantwoorden. De concrete invulling van deze beleidsdoelstelling wordt opgenomen in de voorschriften per zone zoals te vinden in art. 3.6 tot 3.9.
Art 3.1.3	Voor aanvragen binnen de kernaafbakening is het als dan niet streven naar ruimtelijk rendement voor wonen afhankelijk van de ligging binnen de contouren van de afgebakende zones onder art. 3.2 tot 3.5.	Binnen de kernaafbakening kan het streven naar verhoogd ruimtelijk rendement binnen duidelijk afgebakende zones, zoals hoogdynamisch centrum, dorpshart of 'te optimaliseren woonwijk', overwogen worden. Of hier een woonverdichting kan komen, wordt geval per geval beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening of later op te maken voorschriften. Ook binnen de afgebakende kernen werden echter zones aangeduid waar niet gestreefd wordt naar ruimtelijk rendement.

3.2. Hoogdynamisch centrum

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING HOOGDYNAMISCHE CENTRA	
Art 3.2.1	De contour hoogdynamisch centrum bakent in deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode twee hoogdynamische centra af, gelegen in de kernen Rode-dorp en Middenhut. Alle gebieden binnen deze contour 'hoogdynamisch centrum' die in de onderliggende plannen vaan aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie gebiedsaanduiding 'Wonen' hebben, vallen onder onderstaande voorschriften.	Het hoogdynamisch centrum wordt voorzien in de kernen waarvoor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant (in de bijlage) een selectie als hoogdynamische woonkern suggereert. Het hoogdynamisch centrum van Middenhut valt zelfs samen met de (zeer beperkte) kernaafbakening, die verder door 'groene woonwijken' is omgeven. Voorliggend PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan, niet-opgeheven BPA's en RUP's, maar doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een woonbestemming hebben. De voorschriften zijn <u>niet van toepassing op percelen die een andere bestemming kregen in de nog geldige delen van gewestplan, BPA's of RUP's.</u> In het hoogdynamisch centrum van Rode-dorp liggen verschillende zones die geen woonbestemming hebben, maar bv. een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn in het gewestplan. Hier zijn de voorschriften niet van toepassing.

		In de hoogdynamische centra blijven ook enkele (delen van) BPA's behouden.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 3.2.2	De functies in het hoogdynamisch centrum vertonen een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen . Niet-woonfuncties zijn principieel toegestaan voor zover deze verenigbaar zijn met de woonfunctie. Dit betekent niet dat in elk project een verweving met niet-woonfuncties verplicht is.	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten, indien verenigbaar met het wonen. In de hoogdynamische centra is het inbrengen van andere functies dan de woonfunctie zelfs wenselijk, zonder dat dit een verplichting is voor elk project. Projecten met louter woningen zijn eveneens vergunbaar.
Art 3.2.3	In het hoogdynamisch centrum kan een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen , mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van het betreffende centrum, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De hoogdynamische centra zijn uitermate goed bereikbare en met voorzieningen uitgeruste plekken, waardoor een rendementsverhoging voor wonen kan worden overwogen. Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, cohousings en rijwoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Uiteraard moeten hierbij alle elementen van goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, en zo verder.
Art 3.2.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en het betreffend centrum of de realisatie van niet-woonfuncties kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	Dit provinciaal RUP duidt de zones aan waar ruimtelijk rendement niet is uitgesloten en stelt dat de beoordeling hiervan gebeurt op basis van alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. In de toekomst kan de wijze waarop dit streven naar ruimtelijk rendement concreter wordt ingevuld, voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde bepalingen die dan concreter specificeren hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden geïnterpreteerd.
	WONINGTYPES	
Art 3.2.5	In de hoogdynamische centra zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het	Het hoogdynamisch centrum vormt een zone waar meergezinswonen, cohousing of andere vormen van compact wonen (rijwoningen,...) kunnen worden aanvaard.

	hoogdynamisch centrum, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvoorschriften) kunnen de keuzes qua woningtypologie verder worden verfijnd. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 3.2.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en op maat van het centrum. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle hoogdynamische centra van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Dit betekent niet dat bouwhoogten die ver afwijken van de gangbare bebouwing in de omgeving zo maar kunnen worden vergund. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen. Zo is het bij voorbeeld mogelijk dat op grotere percelen hogere gebouwen worden gecombineerd met een lagere grondinname en meer groen, mits voldoende afstanden tot de burens kunnen worden gerespecteerd.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 3.2.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanwijzing 'woonpark' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van de hoogdynamische centra.	De nadere aanwijzing als 'woonpark' dat voorheen geldig was in het hoogdynamisch centrum van Middenhut, wordt opgeheven: deze zone valt terug op het voorschrift voor de woongebieden. Hier werd immers reeds een centrum met compacte bebouwing en veel voorzieningen gevormd, geregeld door de bepalingen van 2 BPA's. Het voorschrift 'woonpark' dat een lage dichtheid oplegt samen met 'verhoudingsgewijze grote oppervlakte groene ruimte' strookt niet met de selectie van Middenhut als centrum van een kern. Bovendien worden in deelplan 3 de reeds gerealiseerde BPA's opgeheven; de stukken BPA in het hoogdynamisch centrum van Middenhut faciliteerden de groei van een voorzieningencentrum rond de

		Zoniënwoodlaan. Na opheffen van (delen van deze) BPA's is een bestemming 'woongebieden' veel meer aangewezen om een voorzieningencentrum in stand te houden. In de hoogdynamische centra van deelplan 3 worden met dit PRUP bovendien de volgende voorschriften opgeheven. - Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen, dat in alle zones wordt opgeheven. - Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. - Een aantal BPA's die reeds zijn gerealiseerd worden deels opgeheven, voor zover dit geen herbestemming inhoudt. De bestaande RUP's blijven echter behouden. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 3.2.8	De zones waar de nadere aanwijzing 'woonpark' wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

3.3. Dorpshart

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
AFBAKENING DORPSHARTEN	

Art 3.3.1	De contouren 'dorpshart' bakenen in deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode een dorpshart af in de landelijke kern Den Hoek. Alle gebieden binnen deze contouren 'dorpshart' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften.	De dorpsharten worden voorzien in elke kern waarvoor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant (in de bijlage) een selectie als landelijke dorpskern suggereert. Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan, RUP's of (niet-opgeheven) BPA's. Het doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een gewestplanbestemming uit de categorie 'wonen' hebben. De voorschriften zijn niet van toepassing in de zones die op gewestplan, BPA of RUP een andere bestemming hebben. Waar (delen van) BPA's blijven behouden, gaan deze bepalingen voor op die van voorliggend PRUP.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 3.3.2	De functies in de dorpsharten vertonen een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen van lokaal niveau. Niet-woonfuncties zijn principieel toegestaan voor zover deze verenigbaar zijn met de woonfunctie en op maat zijn van de landelijke kern. Dit betekent niet dat in elk project een verweving met niet-woonfuncties verplicht is.	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten indien verenigbaar met het wonen. In de dorpsharten is het nastreven van verweving met andere functies een expliciete doelstelling, zonder dat dit een verplichting is voor elk project. Het beleid is gericht op het ondersteunen van handel in dagelijkse goederen, horeca en lokale gemeenschapsvoorzieningen in de dorpsharten, zonder dat deze noodzakelijk in alle vergunningsaanvragen moeten worden voorzien.
Art 3.3.3	In de dorpsharten kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van de betreffende kern, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De dorpsharten bevatten een behoorlijk lokaal voorzieningenniveau. Een beperkte rendementsverhoging kan worden overwogen, bv. om de combinatie van voorzieningen met compact wonen te stimuleren (denk bv. aan appartementen boven winkels en diensten). Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, niet bij voorbaat uitgesloten. Uiteraard moeten hierbij alle elementen van goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, en zo verder.

Art 3.3.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en het betreffend dorpschart kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	Dit provinciaal RUP duidt de zones aan waar ruimtelijk rendement niet is uitgesloten en stelt dat de beoordeling hiervan gebeurt op basis van alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. In de toekomst kan de wijze waarop dit streven naar ruimtelijk rendement concreter wordt ingevuld, voorwerp uitmaken van meer gedetailleerde bepalingen die dan concreter specificeren hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden geïnterpreteerd.
	WONINGTYPES	
Art 3.3.5	In de dorpscharten zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het dorpschart, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvoorschriften) kunnen de keuzes qua woningtypologie verder worden verfijnd. Zo is het perfect mogelijk dat een RUP of een gemeentelijke verordening bepalingen inhoudt die ervoor zorgen dat bepaalde woonvormen (zeer kleine woningen, meergezinswoningen,...) aan specifieke voorwaarden onderhevig zijn waardoor ze niet overal in de dorpscharten mogelijk zijn. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 3.3.6	De volumetrie van gebouwen met een woonfunctie kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving en het karakter van landelijke kern, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle dorpscharten van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Echter, bouwhoogten die ver afwijken van de gangbare bebouwing in de dorpskernen kunnen niet worden beschouwd als overeenstemmend met het landelijke karakter. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	

Art 3.3.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanwijzing ‘woonpark’ zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van de dorpsharten.	De doelstelling om in de dorpsharten een concentratie van lokale voorzieningen te faciliteren, gecombineerd met compacte woonprogramma's (zoals bv. appartementen boven winkels) strookt niet goed met het gewestplanvoorschrift ‘woonpark’ dat een lage woondichtheid oplegt samen met ‘verhoudingsgewijze grote oppervlakte groene ruimte’. Binnen de drie deelplannen wordt daarom deze nadere aanwijzing ‘woonpark’ in de dorpsharten opgeven, en zullen ze vallen onder het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden. In deelplan 3 geldt dit voor het dorpshart van Den Hoek. Ook het gewestplanvoorschrift m.b.t. het maximum aantal woonlagen wordt, zoals in alle zones van dit PRUP, opgeheven. Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. Ook volledig gerealiseerde BPA's worden opgeheven voor zover de opheffing geen bestemmingswijziging inhoudt. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 3.3.8	De zones waar de nadere aanwijzing ‘woonpark’ wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

3.4. Te optimaliseren woonwijken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE OPTIMALISEREN WOONWIJKEN	
Art 3.4.1	De contour 'te optimaliseren woonwijken' bakent in deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode een zone 'te optimaliseren woonwijk' af ten oosten en ten westen van het hoogdynamisch centrum 'Rode-dorp'. Alle gebieden binnen deze contour 'te optimaliseren' die in de onderliggende plannen van aanleg of gebiedsgerichte RUP's een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen', vallen onder onderstaande voorschriften.	De 'te optimaliseren woonwijk' in Sint-Genesius-Rode omvat het ontwikkelingsproject rond het nieuwe Novarodepark. Opgelet: het BPA blijft hier behouden en gaat voor op de bepalingen van voorliggend PRUP. Voorliggend PRUP is bovendien niet relevant voor de stukken die geen woonbestemming kregen in het BPA. De zone rond de Dorpsstraat, ten westen van het hoogdynamisch centrum Rode-dorp, wordt eveneens aangeduid als 'te optimaliseren'. Van het BPA De Kom West blijft de "zone met speciaal statuut" en de "zone voor ambacht, nijverheid en diensten" behouden.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 3.4.2	De te optimaliseren woonwijk heeft een grotendeels residentieel karakter, maar een verweving van de woonfunctie met werken en voorzieningen is mogelijk . Niet-woonfuncties zijn toegestaan voor zover ze stroken met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar zijn in een woonomgeving.	Deze woonwijken herbergen voornamelijk woonfuncties, maar en verweving met andere functies is toelaatbaar indien ze verenigbaar zijn met de omgeving, waar de woonfunctie overheerst. Het blijft aangewezen om de meest bezoekersgerichte functies zoals winkels en horeca te concentreren in het hoogdynamisch centrum, zonder uit te sluiten dat functies met een bezoekersgericht karakter ook een plek kunnen krijgen in deze 'te optimaliseren woonwijk'.
Art 3.4.3	In de te optimaliseren woonwijken kan een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen, mits dit past binnen alle criteria van de goede ruimtelijke ordening en mits dit gebeurt op maat van de kern van Rode-dorp en de betreffende wijk, een beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De te optimaliseren woonwijk ligt op zeer korte afstand van het hoogdynamisch centrum Rode-dorp met al haar voorzieningen en goede bereikbaarheid. Dat maakt haar geschikt voor een rendementsverhoging op vlak van wonen. Dat betekent dat niet elk project van nieuwbouw en herontwikkeling zich moet inpassen in de reeds bestaande ruimtelijke structuur op vlak van bouwhoogte, plaatsing van gebouwen, wegenis. Ook zijn compacte woningtypes zoals meergezinswoningen, cohousings en rijwoningen, niet bij voorbaat uitgesloten.

		Deze aanduiding betekent echter geen automatisch recht op projecten met woonverdichting. De locatie moet nog steeds bekeken worden vanuit alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zullen locaties die heel nauw aanleunen bij het hoogdynamisch centrum en het best bereikbaar zijn, meer kansen voor optimalisatie bieden dan wijken aan de rand. Bovendien moeten bij elk verdichtingsproject alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd: een correcte ontsluiting, aanvaardbare impact op de omgeving, afstemming op een duurzaam waterbeheer, en zo verder.
Art 3.4.4	Het realiseren van een verhoogd ruimtelijk rendement op maat van de kern en de betreffende wijk kan ook een aanleiding vormen voor de opmaak van gedetailleerde voorschriften in gebiedsgerichte RUP's, verordeningen,...	In latere planningsprocessen kunnen de mogelijkheden voor ruimtelijk rendement binnen deze zone verder worden verfijnd of aangepast.
	WONINGTYPES	
Art 3.4.5	In de te optimaliseren woonwijk zijn geen woningtypes expliciet uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van de omgeving, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Deze principes kunnen verfijnd worden in bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften.	In de te optimaliseren woonwijk kunnen projecten met meergezinswoningen of cohousing, rijwoningen e.d. worden overwogen. De inpasbaarheid ervan wordt beoordeeld vanuit de goede ruimtelijke ordening en is dus geen automatisch recht. In latere plannen of verordeningen kunnen de mogelijkheden voor woningtypes nog verder gedifferentieerd worden, zoals toegelicht bij art. 3.4.4. Indien of zo lang deze voorschriften niet beschikbaar zijn, moet rekening gehouden worden met een goede inpassing in de omgeving zonder dat dit betekent dat het dominante woningtype van de omgeving moet worden overgenomen.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 3.4.6	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgesteld of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes van woongebouwen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing	De bouwhoogten worden in voorliggend PRUP niet geregeld, aangezien dit PRUP generieke voorschriften bevat die dezelfde zijn binnen alle 'te optimaliseren woonwijken' van de betrokken drie gemeenten. De details kunnen verder geregeld worden in bv. gemeentelijke verordeningen of gebiedsgerichte RUP's. Het PRUP verheldert dat de goede ruimtelijke ordening niet per se moet bestaan uit het aansluiten op de burens. Echter, dit kan niet

	in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	worden opgevat als alibi om in dit hele gebied hoger te bouwen. Een hogere bebouwing gaat gepaard met een verbetering voor de omgeving. Punctueel kan een hoger gebouw worden aanvaard, mits goed ingepast volgens alle criteria van de goede ruimtelijke ordening die ook de impact op de naburige percelen in rekening brengen, en mits hiertoe ook een aanleiding bestaat. Deze kan bv. inhouden dat er gebouwd wordt met een beperkter grondvlak en meer groene ruimte.
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 3.4.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de te optimaliseren woonwijken van deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. - Het gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen, dat in alle zones wordt opgeheven; - Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. - Het BPA De Kom West wordt opgeheven, op de “zone met speciaal statuut” en de “zone voor ambacht, nijverheid en diensten” na Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 “evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

3.5. Te bestendigen woonwijken binnen de kernen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN BINNEN DE KERNEN	
Art 3.5.1	De contouren ‘te bestendigen woonwijken’ bakenen in deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode verschillende zones af die gelegen zijn binnen de kernaafbakening van Rode-dorp. Alle gebieden binnen deze contouren ‘te bestendigen woonwijken’ die in de onderliggende plannen van aanleg of RUP’s een bestemming hebben van categorie van gebiedsaanduiding ‘Wonen’, vallen onder onderstaande voorschriften.	Dit PRUP wijzigt geen basisbestemmingen van het gewestplan, de (behouden delen van) BPA’s of andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het PRUP doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een woonbestemming hebben. Over gebieden met een andere bestemming doet het geen uitspraken. De te bestendigen woonwijken binnen de kernen zijn de wijken die ofwel verderaf gelegen zijn van het hoogdynamisch centrum, ofwel gelegen zijn in een kern waar maar beperkte groei wordt nagestreefd

	Onderstaande voorschriften doen echter geen uitspraken over de nog niet bebouwde delen van woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken.	omwille van de mindere bereikbaarheid, het mindere uitrustingsniveau en/of weinig beschikbare ruimte voor groei. In deze zones worden verschillende delen van BPA's behouden: hun bepalingen gaan steeds voor op deze van het PRUP; waar het gaat om andere bestemmingen zoals openbare groenvoorzieningen, KMO,... is het PRUP niet relevant.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 3.5.2	In de 'te bestendigen woonwijken' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt aan de bestaande uitgeruste wegen en houdt rekening met bestaande bebouwingsdichtheden, met bestaande woningdichtheden en met normale bouwvolumes voor de omgeving. Minder volume en lagere dichtheden zijn steeds toegestaan. Punctueel kan op deze principes een uitzondering worden toegestaan en kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien deze: - ofwel werd mogelijk gemaakt door gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - ofwel gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder toegelaten bebouwingsdichtheid, hoe de conformiteit met het karakter van de omgeving wordt vastgesteld en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De 'te bestendigen woonwijken' leunen aan bij dorpsharten met een beperkt uitrustingsniveau of zijn niet meer op korte loopafstand van een voorzieningencentrum gelegen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement is hier minder aangewezen dan in de hierboven besproken zones. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren conform de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt verkaveld en gebouwd met de typologie en kavelmaat die normaal is in de omgeving. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en de normale dichtheden in de omgeving. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen.
Art 3.5.3	De 'te bestendigen woonwijken' hebben een residentieel karakter maar bieden ook plaats aan niet-woonfuncties . De vermenging van functies verhogen is geen expliciete beleidsdoelstelling in de 'te bestendigen woonwijken', maar kan toegelaten worden indien in	In de woonbestemmingen van bv. het gewestplan zijn niet-woonfuncties toegelaten indien verenigbaar met het wonen. De 'te bestendigen woonwijken' bestaan enerzijds uit gebieden met een erg residentieel karakter, maar anderzijds omvatten ze gebieden

	overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Bestaande niet-woonfuncties kunnen behouden blijven, verder ontwikkeld worden of vervangen worden door een andere niet-woonfunctie, indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Nieuwe gemeenschapsvoorzieningen zijn steeds toegestaan indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties, kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften. Bij gebrek hieraan gelden de regels van de goede ruimtelijke ordening. Bij de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de te bestendigen woonwijken wordt steeds gemotiveerd hoe deze passen binnen de beleidsdoelstellingen en het algemeen opzet van het PRUP.	met een eerder gemengd karakter. Het is niet de bedoeling van dit PRUP om deze verweving af te bouwen. Ook zijn nieuwe niet-woonfuncties mogelijks vergunbaar in de 'te bestendigen woonwijken'. Hierbij moet wel de geest van het PRUP gerespecteerd blijven. De ontwikkelingen in de 'te bestendigen woonwijken' mogen bv. geen negatieve impact hebben op de doelstellingen om - een concentratie van voorzieningen te behouden en realiseren in de hoogdynamische centra - een concentratie van lokale voorzieningen te behouden en realiseren in de dorpshearten - de gemengd bebouwde zones in te zetten voor een verweving van functies en grootschaliger bebouwing De inpasbaarheid van nieuwe niet-woonfuncties in de 'te bestendigen woonwijk' wordt in principe gemotiveerd door de aanvrager in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke toelichting kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing. In later op te maken plannen of verordeningen kan de conformiteit van bepaalde vormen van niet-woonfuncties met de goede ruimtelijke ordening nog verder worden gedetailleerd.
	WONINGTYPES	
Art 3.5.4	In de 'te bestendigen woonwijken' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen of in functie van zorgwonen. De woningdichtheid van eengezinswoningen wordt afgeleid uit het karakter van de omgeving. Op deze voorschriften kunnen punctueel uitzonderingen worden toegestaan:	In de 'te bestendigen woonwijken' wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Bestaande woonkavels aan de straatzijde kunnen worden ingevuld conform wat normaal is in de omgeving, met eengezinswoningen. In straten met overwegend eengezinswoningen in open bebouwing, kunnen onbebouwde kavels verder ingevuld met ditzelfde type woning. Zeer grote kavels kunnen worden verkaveld conform normale maten in de omgeving. Het is ook steeds toegestaan om woningen te clusteren, bv. twee halfopen bebouwingen in plaats van twee open bebouwing, maar zonder verhoging van het aantal woonentiteiten. Het stratenpatroon wordt in principe niet verder verdicht of uitgebreid. Er zijn natuurlijk afwijkingen mogelijk voor de goede lokale inpassing: bij voorbeeld het bouwen tegen een wachtgevel (halfopen bebouwing,

	- andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is steeds mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, of met meergezinswoningen, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - andere woningtypes en/of een grotere woningdichtheid kunnen worden toegestaan indien het project gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld; Deze principes kunnen verfijnd worden in latere voorschriften. Deze latere voorschriften kunnen ook nuanceren aanbrengen ten aanzien van deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonontwikkeling- en verdichting in de 'te bestendigen woonwijken binnen de kernen' wordt beperkt.	zelfs in een context van voornamelijk open bebouwing), het plaatsen van twee halfopen bebouwingen in plaats van twee open bebouwingen om rekening te houden met waardevol groen of met watergevoelige delen van de site,... Ook voorzien we mogelijkheden voor het hergebruik van erfgoedpanden die moeilijk als eengezinswoning te gebruiken zijn,... Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd. Dit PRUP voorziet uitdrukkelijk, voor de te bestendigen woonwijken binnen de kernen, dat er wel woningbouwprojecten met een hogere woningdichtheid mogelijk zijn, indien deze gepaard gaan met een stedenbouwkundige last. Deze stedenbouwkundige last kan bv. bestaan uit grondafstand ten behoeve van waterbeheer, groenstructuur of trage wegen. Deze stedenbouwkundige last kan bv. ook bestaan uit de creatie van gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor doelgroepen met verminderd inkomen (anders dan de woningbouwprojecten van sociale huisvesting die uit het toepassingsgebied zijn gesloten). Dit kan verder gedetailleerd worden in latere plannen of verordeningen. Het PRUP staat hierbij toe dat er afgeweken wordt van deze principes voor zover de globale planopzet, waarbij de bijkomende woonontwikkeling vooral geconcentreerd wordt in het hoogdynamisch centrum, de dorpsharten en de te optimaliseren woonwijk, niet in het gedrang komt. Opgelet: bestaande behouden (delen van) BPA's, RUP's en verkavelingen gaan voor op de bepalingen van voorliggend PRUP. Als zij uitdrukkelijk andere woningtypes toelaten, gelden de voorschriften van dit PRUP dus niet.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 3.5.5	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgesteld of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende.	Qua volumetrie spiegelen de woongebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant.

	De maximale volumes van woongebouwen zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. In de 'te bestendigen woonwijken' betekent dit dat de maximale volumes overeenkomen met de normale volumes in de omgeving en dat de goede lokale inpassing in acht wordt genomen.	
	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 3.5.6	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de 'te bestendigen woonwijken' van deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode die binnen de kernaftakelingen zijn gelegen, worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. - Het gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen, dat in alle zones wordt opgeheven; - Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. - BPA's die volledig zijn gerealiseerd, voor zover het opheffen geen bestemmingswijziging veroorzaakt van gebiedsaanduiding 'Wonen' naar een andere of zou woningen zonevreemd maken. Deze stukken blijven dan wel behouden. Zie hiervoor de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

3.6. Te bestendigen woonwijken buiten de kernen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN BUITEN DE KERNEN	
Art 3.6.1	De contouren 'te bestendigen woonwijken' bakenen in deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode verschillende zones af die gelegen zijn buiten de kernen Rode-dorp en Den Hoek en een kleine bestaande zone aan de Jagersdreef op de grens met Waterloo. De bepalingen van art. 3.5.1 §2-3 zijn hier eveneens van kracht	Zie toelichting bij art. 3.5.1- §1. De te bestendigen woonwijken buiten de kernen zijn alle wijken die verderaf gelegen zijn van het hoogdynamisch centrum en de dorpscherten. Hier wordt een beperking van de groei nagestreefd omwille van de mindere bereikbaarheid en/of het mindere uitrustingsniveau.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	

Art 3.6.2	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 3.5.2 met dit verschil: Er wordt niet toegestaan dat punctueel het ruimtelijk rendement verhoogd wordt indien dit gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten waarbij een meerwaarde wordt gecreëerd. Dit is enkel mogelijk in de zones die expliciet zijn aangeduid met de overdruk 'te herstructureren zone' (zie art 3.10.3.)	Zie toelichting bij art 3.5.2.
Art 3.6.3	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 3.5.3.	Zie toelichting bij art 3.5.3.
	WONINGTYPES	
Art 3.6.4	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 3.5.4, met dit verschil: Er wordt niet toegestaan dat andere woningtypes en een grotere woningdichtheid kunnen worden toegestaan indien het project gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd. Dit is enkel mogelijk in de zones die expliciet zijn aangeduid met de overdruk 'te herstructureren zone' (zie art 3.10.3).	Zie de toelichting bij art. 3.5.4, met dit verschil: Voor de 'te bestendigen woonwijken' die buiten de kernen gelegen zijn is er geen mogelijkheid om woningbouwprojecten met een hogere woningdichtheid te realiseren, indien deze gepaard gaan met een stedenbouwkundige last. Immers, deze zones zijn niet meer op wandelafstand van een voorzieningencentrum gelegen, waardoor ze niet geschikt zijn om woonverdichting op te vangen. Dergelijke mogelijkheid bestaat wel nog in de uitdrukkelijk aangeduide 'te herstructureren zones'. Hier voorziet het PRUP immers een herstructurering van de bebouwing vanuit waterbeheer, de versterking van groenstructuren of de landschappelijke kwaliteit. In principe gaat die gepaard met grondafstand of een andere manier van verminderd gebruik van de site. Dit verantwoordt een zeer punctuele woonverdichting, die als compensatie kan dienen voor dergelijk verminderd gebruik. Zie hiervoor art. 3.10.3.
	VOLUMETRIE VAN WOONGEBOUWEN	
Art 3.6.5	Dezelfde bepalingen gelden als in art. 3.5.5.	Zie toelichting bij art 3.5.5.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 3.6.6	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanduiding 'woonpark' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op,	In de 'te bestendigen woonwijken' van deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode die buiten de kernaftakelingen zijn gelegen, worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven.

	binnen de contouren van de te bestendigen woonwijken buiten de kernen.	Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; In een aantal gebieden die op het gewestplan een andere aanwijzing als 'woonpark' kregen, wordt deze nadere aanwijzing opgeheven. Ze vallen terug op de regeling voor de woongebieden en de voorschriften van de 'te bestendigen woonwijk'. Het gaat om enkele snippers voormalig woonpark ten westen van Den Hoek: rond Hof-ten-Berg en rond Vinkenlaan-Eikenbosstraat. In deze verkavelingen is het karakter van woonpark, zijnde "gebieden met een geringe gemiddelde woningdichtheid waar de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan", immers niet meer herkenbaar aanwezig en zouden de inspanningen om ze op hetzelfde niveau te brengen als andere woonparken in het plangebied, zeer groot zijn. In de toelichtende nota omtrent de analyse van de zones met gewestplanbestemming woonpark in het plangebied, wordt dit verder onderbouwd. Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. BPA's die volledig zijn gerealiseerd, worden behouden voor zover dit geen aanleiding geeft tot het zonevreemd maken van bestaande woningen of tot een herbestemming van gebiedsaanduiding 'wonen' naar een andere, of omgekeerd. Die stukken worden wel behouden. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 3.6.7	De zones waar de nadere aanwijzing als 'woonpark' wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift: Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

	toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	
--	--	--

3.7. Groene woonwijken

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING GROENE WOONWIJKEN	
Art 3.7.1	De contouren 'groene woonwijk' bakenen in deelplan 3 uitgebreide zones af, alle gelegen buiten de kernaafbakeningen: conform aanduiding op het grafisch plan.	De groene woonwijken bevatten een groot deel van de gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid met de overdruk 'woonpark'. Het gaat om grote zones aansluitend bij het Zoniënwoud rond Middenhut en Grote Hut, tussen Middenhut en Rode-dorp, rond de kernaafbakening van Den Hoek, ten zuiden van de kernaafbakening Tenbroek (aansluitend bij Alseberg) en een zone Terkluizen aansluitend bij Eigenbrakel. Vanuit de bestaande ruimtelijke toestand zijn aan de overdrukaanduidingen 'woonpark' op het gewestplan echter enkele correcties aangebracht. - Enkele kleinere stukken woonpark rond Den Hoek zijn aangeduid als 'te bestendigen woonzone' omwille van de grote discrepantie tussen het gewestplanvoorschrift en het aanwezige groen: zie art 3.6. - Langsheen de Waterloo-sesteenweg in Grote Hut werd een zone die voorheen een overdruk 'woonpark' had op het gewestplan, opgenomen als 'gemengd bebouwde zone', opnieuw vanuit de discrepantie tussen het gewestplanvoorschrift en de realiteit op het terrein: zie art 3.9. - Bovendien werden de contouren van de groene woonwijken verruimd op basis van enkele stukken zonevremde BPA die ontwikkelingen van ruime woonpercelen in andere gewestplanbestemmingen rond de woonparken mogelijk maakten.

	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 3.7.2	In de 'groene woonwijken' kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. In deze gebieden blijft een lage woondichtheid behouden en wordt het groene karakter behouden en versterkt. Voor woningbouw wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt op woonkavels aan de bestaande uitgeruste wegen en aan lage woningdichtheden. Punctueel kan een verhoogd ruimtelijk rendement worden toegestaan indien deze: - ofwel werd mogelijk gemaakt door bestaande of later opgemaakte gedetailleerder stedenbouwkundige voorschriften; - ofwel indien de site gelegen is in de overdruk 'te herstructureren zone' en de vergunning gepaard gaat met een stedenbouwkundige last waarbij een duidelijke meerwaarde voor de omgeving wordt gecreëerd; zie artikel 3.10.3. In meer gedetailleerde voorschriften kan geregeld worden wat wordt verstaan onder lage woningdichtheid, groen karakter en onder welke voorwaarden punctuele afwijkingen mogelijk zijn.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. In de 'woonwijken met groen karakter' staat echter behoud en versterking van het groen voorop, waardoor ze niet geschikt zijn voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Ze liggen ook niet steeds op wandelafstand van een sterk voorzieningencentrum. Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren aan lage dichtheid en zonder de bestaande ruimtelijke structuur nog te verdichten door bv. nieuwe wegenis te trekken. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en grote woonkavels. Punctueel kunnen afwijkingen worden toegestaan: of en hoe dit kan, kan verder worden geregeld in meer gedetailleerde voorschriften, zoals gebiedsgerichte RUP's of gemeentelijke verordeningen
Art 3.7.3	De groene woonwijken hebben een residentieel karakter. Een verhoogde verweving van niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen, vormt hier geen element van de goede ruimtelijke ordening. Desondanks kunnen bestaande niet-woonfuncties behouden blijven en verbouwd worden, indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een vergunning voor niet-woonfuncties is mogelijk voor gemeenschapsvoorzieningen die combineerbaar zijn met de omgeving en het karakter als groene woonwijk. Voorwaarden omtrent de toelaatbaarheid van andere niet-woonfuncties, kunnen uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften.	De 'groene woonwijken' bestaan voornamelijk uit gebieden met een erg residentieel karakter. Het is niet de bedoeling van dit PRUP om elke verweving in deze gebieden te verbieden, maar de verweving wordt hier beperkt tot de mate waarin het woonparkkarakter kan worden gegarandeerd. Dit kan ingevuld worden in latere voorschriften; bv. als beperking van niet-woonfuncties tot nevenbestemmingen bij de woning. Het is alleszins niet de bedoeling dat nieuwe grootschalige ontwikkeling van handel, kantoorgebouwen e.d. in de groene woonwijken plaatsvindt. Voor dergelijke functies zijn immers de hoogdynamische centra, dorpsharten, gemengde bebouwde zones en evt. de te optimaliseren woonwijken voorzien.

	Bij gebrek hieraan gelden de regels van de goede ruimtelijke ordening. Bij de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de groene woonwijk wordt steeds gemotiveerd dat de principes van lage dichtheid en groen karakter worden gerespecteerd, en dat het aangevraagde past binnen de beleidsdoelstellingen van het PRUP als geheel.	De inpasbaarheid van nieuwe niet-woonfuncties in de 'groene woonwijk' wordt in principe gemotiveerd door de aanvrager in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke toelichting kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	EXTRA MOTIVERING VAN HET GROEN KARAKTER	
Art 3.7.4	Een vergunning tot (sloop en) nieuwbouw, tot verbouwing van meer dan 30% van het volume, tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 15%, tot reliëfwijzigingen, tot vergunningsplichtige kap van bomen of tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte vereist een uitdrukkelijke motivering. Zolang er geen gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bebouwing en verharding en omtrent de verplichte groenvoorzieningen, toont deze motivering aan dat de geplande werken geen of een positieve invloed hebben op het groene karakter van de site en de waarneming ervan vanuit de omgeving. In het geval deze gedetailleerde voorschriften wel voorhanden zijn, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die het groene karakter in de "groene woonwijken" garanderen, zal de invloed van een aangevraagd project op het groen karakter geval per geval gemotiveerd moeten worden. Om de effecten op het groen karakter te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van aanwezig groen, zichten vanuit het openbaar domein en de omgeving - de geplande groeninrichting omschrijven - aantonen waarom de aangevraagde situatie een verbetering inhoudt op vlak van een samenhangende groenstructuur op de site en pop vlak van groenbeeld vanop het openbaar domein. Voor de bebouwing van nog onbebouwde kavels kan een negatieve impact op de bestaande groenstructuur niet worden vermeden. In deze gevallen toont de aanvrager aan hoe de bebouwing en inrichting rekening hield met een beperking van deze impact. Deze motivering maakt in principe deel uit van de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag; bij gebrek aan dergelijke motivering kan de vergunningverlenende overheid deze motivering aanvullen in de vergunningsbeslissing.
	WONINGTYPES	
Art 3.7.5	In de 'groene woonwijken' zijn nieuwe meergezinswoningen niet toegestaan (tenzij conform de uitzonderingen hieronder). Dit betekent dat slechts één eengezinswoning per woonkavel mogelijk is, behalve bij verbouwing of herbouw van bestaande meergezinswoningen en zorgwonen.	Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in BPA's, RUP's of verkavelingsvergunningen, worden de groene woonwijken voorbehouden voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het is evenwel toegestaan om meerdere eengezinswoningen te koppelen tot

	De woningdichtheid van eengezinswoningen is laag en kan alleszins niet dichter worden dan het karakter van de omgeving. De bestaande structuur wordt niet verder verdicht d.m.v. het realiseren van nieuwe wegenis of de creatie van nieuwe kavels in 2^{de} orde. Op deze voorschriften kunnen uitzonderingen worden toegestaan: - andere woningtypes zonder verhoging van het aantal woonentiteiten kunnen toegestaan worden indien noodzakelijk voor een goede lokale inpassing; - het is mogelijk om de toegelaten woningdichtheid in te vullen met compactere eengezinswoningen dan het karakter van de omgeving, als het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; - voor de invulling van erfgoedpanden met een oppervlakte die deze van een normale eengezinswoning in de omgeving ruim overschrijdt, kunnen projecten van meergezinswoningen, cohousing,... vergund worden onder voorwaarde dat het betreffende terrein niet verder wordt verkaveld - in de overdruk 'te herstructureren zone' kunnen andere woningtypes worden toegelaten, indien het project gepaard gaat met stedenbouwkundige lasten: zie art 3.10.3. Deze principes kunnen verfijnd worden in niet-opgeheven bestaande voorschriften of in toekomstige voorschriften. Deze voorschriften kunnen ook nuancerings aanbrengen aan deze principes, zolang deze passen binnen de geest van het PRUP waarbij woonverdichting wordt vermeden buiten de afgebakende kernen.	bv. halfopen bebouwing, indien er geen toename van het aantal woningen gebeurt. De woningdichtheid is laag, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere verkaveling beperkt zijn: niet dichter dan de omgeving of zelfs aan lagere dichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2^{de} orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Hiervoor kunnen in latere fase verdere voorschriften worden uitgewerkt. Deze kunnen nuancerings aanbrengen voor zover ze de globale planopzet niet in het gedrang brengen. In een context van bv. overwegend open bebouwing kunnen uitzonderlijk compactere woningtypes worden toegestaan zonder dat dit tot méér woningen leidt. Dit kan bv. voor de goede lokale inpassing, zoals het afwerken van een bestaande wachtgevel met een halfopen bebouwing. Dit kan bv. ook om twee halfopen in plaats van twee open bebouwingen te bouwen. Om het zinvol hergebruik van erfgoed mogelijk te maken werd hiervoor een uitzonderingsregel opgenomen. Het gaat om grote erfgoedpanden waarvoor een gebruik als eengezinswoning moeilijk is omwille van het te grote volume. Hierbij moet opgemerkt worden dat voor beschermde monumenten een aparte sectorale regelgeving geldt die steeds moet worden gevolgd.
	VOLUMETRIE VAN WOON- EN ANDERE GEBOUWEN	
Art 3.7.6	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in niet-opgeheven RUP's of BPA's, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Schaal en woningtypes zijn vergelijkbaar met deze van de omgeving. Voor gemeenschapsvoorzieningen kan hierop een uitzondering worden gemaakt en gelden de principes van de goede ruimtelijke ordening.	Qua volumetrie spiegelen de gebouwen zich, zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften voorhanden zijn, naar de omgeving. Ook hier geldt dat twee of meer woningen ook geclusterd mogen worden ingeplant. De groene woonwijken bevatten ook hier en daar gemeenschapsvoorzieningen. Deze kunnen de normale volumetrie van een woning overschrijden indien het project verenigbaar is met het groen en residentieel karakter van de omgeving.

	OPHEFFEN VOORSCHRIFTEN	
Art 3.7.7	Zie art. 0.5 tot en met 0.10.	In de 'groene woonwijken' van deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. Volledig gerealiseerde BPA's worden opgeheven voor zover ze geen woningen zonevreemd zouden maken na opheffing en voor zover het opheffen geen verandering zou betekenen tussen gebiedsaanduiding 'wonen' en een andere. Die delen van de BPA's blijven behouden. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.

3.8. Lint- en verspreide bebouwing

In deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode werd geen 'lint- en verspreide bebouwing' afgebakend.

3.9. Gemengd bebouwde zone

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING GEMENGD BEBOUWDE ZONES	
Art 3.9.1	De contour 'gemengd bebouwde zone' bakent in deelplan - Sint-Genesius-Rode een zone af langsheen de Waterlooosesteenweg af, buiten de kernaafbakeningen. Alle gebieden binnen deze contouren vallen onder onderstaande voorschriften. De bepalingen van de bestaande RUP's gaan echter voor op onderstaande bepalingen.	Het betreft een zone met bebouwing van grotere schaal en met een veelheid aan niet-woonfuncties, die voorheen gelegen waren binnen de gewestplanbestemming woongebieden met overdruk 'woonparken'. In de bestaande toestand op het terrein is het karakter dat het overdrukvoorschrift 'woonpark' oplegt ("gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan") niet meer

		aanwezig. Deze zone is in realiteit een zone met voornamelijk grootschalige niet-woonfuncties en grote oppervlaktes verharding. Er lijken weinig hefbomen voorhanden om het karakter van het woonpark te herstellen. Daarom wordt deze zone bewust uit de toepassing voor zones voor woonparken onttrokken en niet mee afgebakend in de 'groene woonwijken', zodat deze situatie geen aanleiding is om dergelijke ontwikkelingen verder in de groene woonwijken te laten uitdeinen.
	BELEIDSDOELSTELLING EN 'RUIMTELIJK RENDEMENT' ALS BEOORDELING GOEDE R.O.	
Art 3.9.2	In de gemengde bebouwde zones is een verweving van verschillende schalen en functies mogelijk , voor zover deze verenigbaar is met de omgeving en verenigbaar met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.	De schaal en aard van de bebouwing en de functies wijken sterk af van de klassieke structuur van een woonpark met grondgebonden eengezinswoningen op grote groene kavels, zoals voorliggend PRUP ook voorziet voor de 'groene woonwijken'. We beschouwen ze als aparte zones waar een gebiedsgericht beleid moet worden gevoerd. De aanpalende zones die wel nog, min of meer, het karakter van 'groene woonwijk' vertonen, kunnen zich niet spiegelen aan de ontwikkelingen in deze 'gemengde bebouwde zone'.
Art 3.9.3	Toename van volumes voor niet-woonfuncties worden in de 'gemengd bebouwde zones' beoordeeld binnen de criteria van de goede ruimtelijke ordening en de bestaande toestand op het terrein, waarbij een toename niet de doelstelling is binnen de goede ruimtelijke ordening, maar wel kan ingezet worden in functie van een algehele kwaliteitsverbetering voor de site en haar omgeving. In de gemengde bebouwde zones kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement voor wonen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen. Dit betekent dat er geen woonverdichting op de sites plaatsvindt. Echter, een toename van het aantal woonentiteiten kan uitzonderlijk worden toegestaan indien in overeenstemming met alle criteria van de goede ruimtelijke ordening, en indien deze gepaard gaat met een maatschappelijke meerwaarde die wordt vastgelegd als stedenbouwkundige last	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. De sites binnen deze zones zijn zeer gevarieerd bebouwd en soms grotendeels verhard. Voor niet-woonfuncties wordt bij een transformatie op deze sites niet uitgesloten dat het programma wijzigt en eventueel in vloeroppervlakte toeneemt, indien dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering: aanzienlijke ontharding, betere landschappelijke inpassen, verhoogde groenaanleg,... De 'gemengde bebouwde zones' liggen niet in de afgebakende kernen en zijn daardoor minder geschikt voor een rendementsverhoging op vlak van wonen. Daarom wordt hier zeer voorzichtig omgesprongen met woonverdichting. Occasioneel kan een rendementsverhoging ook voor wonen worden toegestaan in functie de realisatie van

		stedenbouwkundige lasten die een maatschappelijke meerwaarde met zich mee brengen. Deze maatschappelijke meerwaarde kan bestaan uit een verbeterde mobiliteitsafwikkeling, de realisatie van publiek groen of landschapsverbindingen, de realisatie van een sociaal woonaanbod,...
	VOLUMETRIE VAN GEBOUWEN	
Art 3.9.4	De volumetrie van gebouwen kan gedetailleerder worden geregeld in latere plannen en voorschriften. Zolang er geen meer gedetailleerde voorschriften zijn opgemaakt of reeds zijn opgenomen in een niet-opgeheven RUP of BPA, geldt het volgende. De maximale bouwvolumes zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met de goede inpassing in de omgeving, zonder dat er daarom verplicht moet worden aangesloten bij de naburige bebouwing.	In deze zones wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd, waarbij de principes van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd. Een verdere verdichting van de bebouwing is niet gewenst maar kan occasioneel worden aanvaard indien de nieuwe situatie een verbeterde landschappelijke inpassing, verkeersafwikkeling,... of een programma met maatschappelijke meerwaarde voorziet.
	OPGEHEVEN VOORSCHRIFTEN EN VERVANGENDE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Art 3.9.5	Zie art. 0.5 tot en met 0.10 : Dit PRUP heft de nadere aanduiding 'woonpark' zoals omschreven in art. 6 van het <i>KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen</i> en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977) op, binnen de contouren van de gemengd bebouwde zones.	In de 'gemengd bebouwde zones' van deelplan 3 – Sint-Genesius-Rode worden met voorliggend PRUP een aantal voorschriften opgeheven. Het aanvullend gewestplanvoorschrift betreffende het maximaal aantal toegelaten woonlagen wordt opgeheven, in alle zones van dit PRUP; De nadere aanwijzing als 'woonpark' wordt opgeheven; deze zones vallen terug op de algemene regeling voor de woongebieden. Verkavelingsvergunningen die volledig gerealiseerd zijn worden volledig opgeheven in alle zones van dit PRUP. Zie voor meer uitleg de toelichtingsnota hfdst.7 en haar bijlage 2 "evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften.
Art 3.9.6	De zones waar de nadere aanduiding als 'woonpark' wordt opgeheven krijgen als bestemmingsvoorschrift:	Het bestemmingsvoorschrift is het gewestplanvoorschrift voor de woongebieden.

	Woongebieden: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.	
--	--	--

3.10. Overdrukken

3.10.1. Kernwinkelgebied

Er werd in deelplan 3 geen kernwinkelgebied afgebakend.

3.10.2. Beeldbepalende wijk

Er werden in deelplan 3 geen beeldbepalende wijken afgebakend.

3.10.3. Te herstructureren zone

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften		toelichting
	AFBAKENING TE HERSTRUCTUREREN ZONES	
Art 3.10.3.a	In deelplan 1 worden verschillende 'te herstructureren zones' afgebakend, zowel binnen als buiten de kernen, zoals aangeduid op het grafisch plan. De afbakening wordt beschouwd als aanvullende contour bovenop de bepalingen voor de onderliggende zones (art.1.2 tot en met art.1.9).	De 'te herstructureren zones' zijn allemaal zones waar woonbestemmingen interfereren met belangrijke landschappelijke doelstellingen of doelstellingen vanuit het waterbeer. Het gaat om percelen waar op termijn ingrepen in de bebouwingswijze aangewezen zijn indien de omvang van het perceel dit toelaat; percelen waar ruimte kan gegeven worden aan de waterlopen; percelen waar een herstructurering van de bebouwing ervoor kan zorgen dat groene verbindingen

		of routes voor zacht verkeer tussen groengebieden mogelijke worden gemaakt; percelen die kunnen ingezet worden voor een aanbod aan lokale groene stapstenen, parkjes,... In de toelichtingsnota is per deelplan een lijst opgenomen van de 'te herstructureren zones' en de doelstelling die aan de selectie ten gronde lagen. Deze overdruk zal vooral impact hebben op sites die de omvang van een klassieke woonkavel overschrijden. Bij kleinere sites is er immers weinig mogelijkheid om de kavel anders in te richten dan de normale structuur in de omgeving, te schuiven met de bouwzone of een deel van de kavel te reserveren voor groen, waterbeheer,... zonder aan het recht op bebouwing van de kavel te raken.
	INRICHTING EN BEBOUWING	
Art 3.10.3.b	De bebouwing en inrichting op de woonkavel houdt rekening met, afhankelijk van de ligging van de site, - een versterkte groenstructuur zoals nieuw publiek groen, uitbreiding van aanpalende groengehelen,... - duurzaam waterbeheer - een goede landschappelijke inpassing met aandacht voor doorzichten naar of verbindingen voor zacht verkeer naar groen- en openruimtegebieden	Hoe de 'te herstructureren zones' concreet kunnen worden bebouwd en ingericht, wordt geval per geval bekeken. De kavels waarvan onderzoeken naar duurzaam waterbeheer aantonen dat deze best (deels) worden ingezet voor duurzaam waterbeheer (verruimen van de waterloop, bufferen van afstromend hemelwater,...) worden vanuit doelstellingen waterbeheer beoordeeld. Voor sites die de omvang hebben van een normale woonkavel, kan dit beperkt zijn tot bv. waterresistent bouwen of de inrichting van een stuk van de tuinzone. Voor grotere sites wordt de inplanting en volumetrie van de bebouwing ook beoordeeld vanuit het waterbeheer. De andere kavels zijn geselecteerd vanuit de doelstelling om een deel van bestaande groengehelen te vrijwaren, zelfs na bebouwing of herontwikkeling, om landschapszichten doorheen uitgestrekte lintbebouwing te creëren, om lokaal publiek groen te voorzien op grotere projectsites, om de bosstructuur rond het Zoniënwoud of tussen het Zoniënwoud en andere groengehelen of valleien te versterken. Voor de selecties: zie toelichtingsnota.

Art 3.10.3.c	De inplanting van woningen is afgestemd op de gewenste groen-, water- en landschapsstructuur. Per site die in een vergunningsaanvraag betrokken is en waarop méér dan één woning kan worden gerealiseerd conform de voorschriften van de onderliggende zone, geldt het volgende: - in overdrukken die enkel zijn geselecteerd in functie van waterbeheer, wordt de plaatsing van de woningen afgestemd op de waterstructuur, rekening houdend met alle andere elementen van de goede ruimtelijke ordening - in andere overdrukken, waar (ook) een doelstelling van groenverbindingen, zachte verbindingen, lokaal groen, landschapsdoorzichten,... gewenst zijn, worden de woningen geclusterd ingeplant, afgestemd op deze doelstellingen.	Dit voorschrift heeft enkel impact bij aanvragen op sites waarop méér dan één eengezinswoning kan aangevraagd worden volgens de onderliggende zone-voorschriften. Voor klassieke woonkavels heeft dit voorschrift geen gevolgen. Een klassieke bebouwing zoals in de omgeving is in deze te herstructureren zones niet aangewezen. Zodra de site voldoende afmetingen heeft om twee of meer woningen te herbergen, worden de woningen geclusterd ingeplant. Clustering van de bebouwing moet ervoor zorgen dat delen van de site kunnen worden ingezet voor doelstellingen rond waterbeheer, landschappelijke verbetering en/of versterking van de groenstructuur. Op sites waar conform de bepalingen voor de onderliggende zone bv. nog een verkaveling mogelijk zou zijn in enkele loten voor open bebouwing, wordt hier een geclusterd bouwproject gerealiseerd. De verplichting van clustering geldt niet bij overdrukken die louter vanuit duurzaam waterbeheer zijn geselecteerd. Hier wordt wel nagekeken dat de plaatsing van de woningen niet schadelijk is voor het watersysteem en ervoor zorgt dat ruimte voor waterbuffering, vertraagde afstroom,... op logische plaatsen wordt behouden. Voor de selecties: zie toelichtingsnota.
	RUIMTELIJK RENDEMENT EN WONINGTYPES	
Art 3.10.3.d	In deze zones zijn de principes van het al dan niet toepassen van 'verhoogd ruimtelijk rendement als criterium van de goede ruimtelijke ordening, dezelfde als in de onderliggende zone. De toegelaten woningdichtheid wordt in eerste instantie bepaald zoals in de onderliggende zone, maar compactere woningtypes dan courant voorkomend in de omgeving, zonder toename van woningdichtheid, zijn steeds toegestaan (en in sommige zones verplicht, zie hierboven)	De overdrukken 'te herstructureren zone' liggen vaak op onderliggende zones waar in principe grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing worden vooropgesteld, aan lage dichtheid of aan dichtheden conform de omgeving. In de 'te herstructureren zones' wordt sowieso een meer geclusterde bebouwing opgelegd (behalve waar de zone louter vanuit waterbeheer werd geselecteerd); dit kan leiden tot compactere woningtypes (bv. twee halfopen bebouwingen in plaats van twee vrijstaande).

Art 3.10.3.e	In de gevallen waar de doelstellingen rond landschap, waterbeheer en groenstructuur worden ingevuld als stedenbouwkundige last waarbij een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd, mogen de beperkingen van de onderliggende zonevoorschriften op woningtypes en woondichtheden buiten toepassing worden gesteld. De mate waarin een hogere woningdichtheid wordt toegestaan staat in verhouding tot de maatschappelijke meerwaarde die via de stedenbouwkundige last wordt opgelegd. Het project voldoet aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening.	In de gevallen waar de eigenaar een deel van zijn terrein inzet voor meerwaarden die het eigen gebruik overstijgen, zoals bv. grondafstand voor verbreding van een waterloop, zoals bv. aanleg van een infiltratievoorziening voor de wijk, zoals bv. grondafstand voor een publiek park of voor een publiek pad,... kan dit economisch worden gecompenseerd. Dit betekent dat in de bebouwing een hogere dichtheid aan (compacte) woningen kan worden toegestaan. Uiteraard is dit maar realistisch op grotere sites waar volgens de principes van de onderliggende zone reeds verschillende woonkavels mogelijk waren.
	EXTRA MOTIVERINGSPLICHT IMPACT HERSTRUCTURERING	
Art 3.10.3.f	Een vergunning tot (sloop en) nieuwbouw of tot uitbreiding van het bouwvolume met meer dan 30%, tot aanzienlijke reliëfwijzigingen, tot herinrichting van meer dan 30% van de onbebouwde ruimte gaat gepaard met een uitdrukkelijke motivering. In het geval er meer gedetailleerde voorschriften bestaan omtrent de toegelaten bouwwijzen en inrichting, wordt de conformiteit met deze voorschriften aangetoond. Zolang deze gedetailleerde voorschriften niet voorhanden zijn, evalueert de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk in haar vergunningsbeslissing de ligging van de betrokken site in de waterstructuur, de groenstructuur en de landschapsstructuur, en toont ze aan hoe het geplande project bijdraagt tot een verbetering van deze structuren.	Zolang er geen gedetailleerde voorschriften zijn die bepalen hoe de bebouwing en inrichting een versterking van het duurzaam waterbeheer, de versterkte groenstructuur of landschapsstructuur garandeert, zal de invloed van een aangevraagd project geval per geval gemotiveerd moeten worden? Om de effecten te illustreren, zal de aanvrager: - de uitgangssituatie en de voorheen vergunde of vergund geachte situatie omschrijven op vlak van bebouwing en inrichting van de open ruimte - uitleggen hoe het geplande project zich inpast in gedetailleerde voorschriften over de toegelaten bebouwing en inrichting, voor zover deze voorhanden zijn De vergunningverlener zal - de ligging van de betreffende 'te herstructureren zone' evalueren vanuit de doelstellingen rond waterbeheer, groenstructuur en landschapsdoorzichten (de reden voor selectie is opgenomen in de toelichtingsnota bij dit RUP) - evalueren of en hoe de geplande werken zich inpassen in de groenstructuren resp. duurzaam waterbeheer en landschapsbeheer.
	EXTRA MOTIVERINGSPLICHT STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	
Art 3.10.3.g	Aanvragen die gebruik maken van de mogelijkheid van art. 1.10.3.e (hogere woningdichtheid in samenhang met stedenbouwkundige last)	Art.1.10.3.e laat toe dat een project bv. voorziet in grondafstand voor waterbeheer, landschapsdoelstellingen,... en op het

	voegen aan de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag een extra motivering toe die uitlegt: - welke stedenbouwkundige lasten zullen worden gerealiseerd en hoe deze bijdragen tot het algemeen belang, de doelstellingen rond waterbeheer en/of groenstructuren en/of landschapszorg die bijdragen aan een ruimere omgeving - welke verhoging van woonprogramma wordt gepland ten opzichte van wat normaal in de betreffende zone vergunbaar zou zijn - de mate waarin deze twee in evenwicht zijn.	overblijvend gedeelte wel een aantal compacte woningen worden gerealiseerd aan hogere dichtheid dan normaal te verwachten in de betreffende zone. Denk aan een kleinschalig project van enkele gestapelde woningen in plaats van twee woonkavels met open bebouwing. De aanvrager moet aantonen dat de meerwaarde van de woonverdichting in verhouding staat met de gerealiseerde lasten. Zo kan niet verwacht worden dat er een kleinschalig appartementsgebouw kan worden gezet in ruil voor bv. het afstaan van een smal strookje voor groenaanleg aan het openbaar domein.
--	---	---