



**Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
Demervallei en Laak  
tussen Diest en Werchter**

**Bijlage II: Stedenbouwkundige voorschriften**



**Vlaamse  
overheid**



**DEPARTEMENT  
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Demervallei en Laak tussen Diest en Werchter' bestaat uit de volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie
- Bijlage V. Milieubeoordeling
- Bijlage VI. Geïntegreerde beslissing Vlaamse Regering uit 2016
- Bijlage VII. VR-toets

ontwerp  
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Demervallei en Laak tussen Diest en Werchter

de ontwerpers

Gerard Stalenhoef - Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Demervallei en Laak tussen Diest en Werchter'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Justitie en  
Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR



## AG

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.*

### Artikel 1. Agrarisch gebied

#### Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

#### Artikel 1.2

Het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte aan de landbouw verwante bedrijven kan toegelaten worden. Nieuwe aan de landbouw verwante bedrijven kunnen toegelaten worden voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.

Deze aan de landbouw verwante bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

#### Artikel 1.3

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines en windturbineparken toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.

#### Artikel 1.4

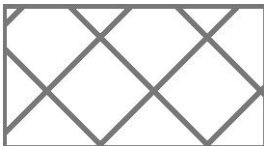
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 1.1 tot 1.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

#### Artikel 1.5



*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikelen 1.1 tot 1.5 volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.

## AGEB

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.*

### Artikel 2. Agrarisch gebied met ecologisch belang

#### Artikel 2.1

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

In het agrarisch gebied met ecologisch belang zijn de bovenvermelde handelingen slechts toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.

Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

#### Artikel 2.2

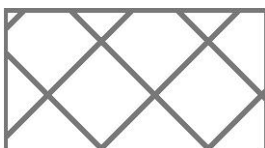
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;

zijn toegelaten.

De in artikel 2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

#### Artikel 2.3



*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikelen 2.1 tot 2.2 volgende bijkomende bepalingen:

- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.*

#### Artikel 3. Bouwvrij agrarisch gebied

##### Artikel 3.1

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

##### Artikel 3.2

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 3.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.*

#### Artikel 4. Natuurgebied

##### Artikel 4.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

#### Artikel 4.2

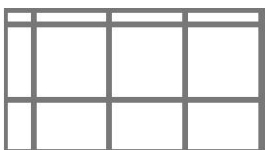
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 4.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

#### Artikel 4.3



*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.

#### Artikel 4.4



*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

Onverminderd de overige bepalingen van artikel 4, geldt voor de bestaande, vergunde of vergund geachte weekendverblijven binnen deze zone aangeduid in overdruk, een tijdelijk woonrecht tot 31 december 2034.

Het woonrecht vervalt indien en van zodra de bewoner

- het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zulks blijktens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- of
- een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;
- of
- na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf of een inbreuk als vermeld in artikel 6.1.1 VCRO begaat.

Het woonrecht vervalt ook indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Het woonrecht vervalt ook van zodra de bewoners een aanbod tot herhuisvesting van overheidswege ontvangen, overeenkomstig artikel 5.4.3 §2 VCRO.

Uitbreiding van de bestaande woningen of constructies is niet toegelaten, noch het bouwen van nieuwe woningen of constructies.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.*

#### Artikel 5. Bosgebied

##### Artikel 5.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.

#### **Artikel 5.2**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 5.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

**GO**

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.*

#### **Artikel 6. Gemengd openruimtegebied**

##### **Artikel 6.1**

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel.

##### **Artikel 6.2**

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw, hobbylandbouw of het gebruik van visvijvers.

##### **Artikel 6.3**

Voor de ontmoetingsplaats te Aarschot-west is bijkomende infrastructuur voor de inrichting als onthaalpoort toegelaten, waaronder eetgelegheid en een terras met een maximale bebouwbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup>.

Bij de inrichting van de onthaalpoort moet de toeristisch-recreatieve link met het station van Aarschot, alsook de aansluiting met het naastliggende ANB-natuurdomein 'Meetshovenbos' verzekerd worden.

Deze extra voorzieningen zijn enkel toegelaten in de zone ten noorden van de Laak.

##### **Artikel 6.4**

Voor de ontmoetingsplaats Hemmekes te Zichem kan bijkomend voorzien worden in infrastructuur voor de inrichting als onthaalpoort, waaronder eetgelegheid en een terras met een maximale bebouwbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup>.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de verenigbaarheid met de overdruk als Grote Eenheid Natuur
- de relatie met de in de omgeving aanwezige openruimtefuncties
- de relatie met de ruime omgeving van de Maagdentoren en het station en het ontmoetingscentrum van Zichem.
- maximaal gebruik van de parkeermogelijkheden op het naastgelegen terrein van het ontmoetingscentrum de Hemmekes

Bij de inrichting van de onthaalpoort moet de toeristisch-recreatieve link met het station van Zichem, de Maagdentoren, de omliggende natuurgebieden en de kern van Zichem verzekerd worden.

##### **Artikel 6.5**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

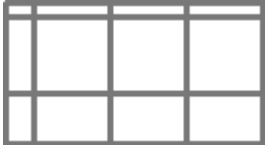
- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 6.1 tot 6.4 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

##### **Artikel 6.6**

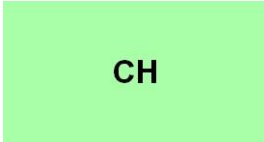




*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.*

#### **Artikel 7. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde**

##### **Artikel 7.1**

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevenschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De in artikel 7.1 tot 7.5 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

##### **Artikel 7.2**

In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor- of dienstenfunctie.

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- bestaande gebouwen te verbouwen, herbouwen of uit te breiden op voorwaarde dat de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt;
- kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 7.1, ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

##### **Artikel 7.3**

In voorkomend geval is landbouw een nevenschikte functie.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

##### **Artikel 7.4**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 7.1 tot 7.3 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



P

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.*

#### **Artikel 8. Parkgebied Demerbroekpark**

##### **Artikel 8.1**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

##### **Artikel 8.2**

Voor het gebied tussen Hoogland en de Demerbroekstraat geldt een specifiek bouwverbod. Ook de aanleg van een parking of andere verharding is hier niet toegelaten.

Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- integratie van aanwezige of aan te leggen kleine landschapselementen, lijnrelicten, groenelementen,
- voorzien van veilige en rechtstreekse aansluiting naar fiets- en wandelroutes o.a. naar haltes van openbaar vervoer.

##### **Artikel 8.3**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 8.1 tot 8.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.*

#### **Artikel 9. Recreatiegebied**

##### **Artikel 9.1**

Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren zijn toegelaten binnen volgende voorwaarden:

- de aanleg van terreinen voor gemotoriseerde sporten is niet toegelaten;
- toegelaten vormen van verblijfsrecreatie zijn beperkt tot:
  - o terreingerelateerde toeristische logies
  - o verblijfsaccommodatie voor groepen

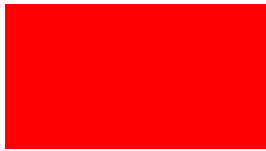
##### **Artikel 9.2**

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen

zijn toegelaten.

De in artikel 9.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.*

#### **Artikel 10. Woongebied**

##### **Artikel 10.1.**

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca en verblijfsgelegenheden, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

##### **Artikel 10.2**

###### **Artikel 10.2.1.**

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten, bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een omgevingsvergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer van wie het project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden als binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent.

###### **Artikel 10.2.2.**

Bij vergunningaanvragen voor een woonproject dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het woongebied wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor het ganse gebied dat onder artikel 10.2 wordt bestemd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie zal ten minste aantonen hoe wordt ingespeeld op de bepalingen van artikel 10 en subbepalingen, hoe de waterhuishouding en de verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen worden geregeld en welke maatregelen genomen worden op het vlak van ontsluiting. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de bestaande woonkern in de directe omgeving en het naastgelegen bosgebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

##### **Artikel 10.3**

###### **Artikel 10.3.1**

Woningen en voorzieningen binnen het als woongebied bestemd gebied, worden gekoppeld gebouwd in minimaal twee eenheden.

De woningen moeten op één lijn gebouwd worden, met tussen de bebouwing en de straat een diepte van maximaal 5 meter.

De bouwhoogte bedraagt maximaal drie bouwlagen.

###### **Artikel 10.3.2**



*Symbolische aanduiding*

De toegankelijkheid van voetgangers en fietsers tussen de kern van Werchter en het Demerbroekpark moet verzekerd worden door de aanleg van een functioneel pad tussen Hoogland en het achterliggende parkgebied van minimaal 5 meter breed.

###### **Artikel 10.3.3**

In de zijtuin en achtertuin zijn enkel open afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 2 meter.

In de voortuin zijn open en gesloten afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 1 meter.



*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.*

#### **Artikel 11. Zone voor kleinschalig wonen 'Roebos'**

#### Artikel 11.1

De zone is bestemd voor wonen.

De zone is tevens bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en verharde ruimten, voor zover deze functies en activiteiten complementair zijn aan de hoofdbestemming 'wonen'.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

#### Artikel 11.2

Het verkavelen van percelen is niet toegelaten.

#### Artikel 11.3

Per individuele kavel is één woning of tweede verblijf toegelaten.

Gebouwen bevinden zich op minimum 2,00 meter van de kavelgrenzen en op minstens 3,00 meter van de grens van de zone. De maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel bedraagt 80 m<sup>2</sup>.

Het maximaal totale bruto bouwvolume per kavel bedraagt 240 m<sup>3</sup>. Het maximale totale bruto bouwvolume is het bruto bouwvolume van alle bouwvolumes op de kavel. Daarbij horen zowel de hoofdgebouwen als de eventuele losstaande bijgebouwen.

#### Artikel 11.4

In functie van de waterhuishouding wordt een maximale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden. Waar fysiek mogelijk dient tevens te worden ingezet op een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen, voor de hemelwaterinfiltratie en -afvoer.

Er moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten moet er een afvalwaterzuiverings-installatie op het eigen terrein worden voorzien.

#### Artikel 11.5

In de zijtuin en achtertuin zijn enkel open afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 2 meter.

In de voortuin zijn open en gesloten afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 1 meter.

De afscheidingen van of rondom individuele plaatsen voor verplaatsbare woonegelegenheiten worden uitgevoerd in streekeigen groen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,2 meter.



*Aanduiding in overdruk  
Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

#### Artikel 12. Geïntegreerde ontwikkeling

##### Artikel 12.1

Bij vergunningsaanvragen voor de inrichting van elk van de twee aangeduide gebieden wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie doet in het bijzonder uitspraak over hoe omgegaan wordt met:

- de bepalingen van de onderliggende bestemmingen;
- de omliggende openruimte- en natuurgebieden;
- waterbeheersing en de verzegelingsgraad;
- de ontsluiting van het gebied;
- de inpassing van fiets- en wandelvoorzieningen.

zowel voor het projectgebied zelf, als voor het ganse in overdruk aangeduide gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties, overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Voor het verbouwen en beperkt uitbreiden of herbouwen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen moet geen inrichtingsstudie worden toegevoegd aan het aanvraagdossier.

##### Artikel 12.2

De aangeduide zones worden elk bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is echter mogelijk.

Indien een aanvraag tot omgevingsvergunning betrekking heeft op een gedeelte van de zone, moet bijkomend aan de inrichtingsstudie worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het aangeduide gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en zijn omgeving.

De aanvraag moet daartoe voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening van de totaliteit voor het gebied en de omgeving.

### Artikel 12.3

Op de percelen en constructies gelegen binnen de contour van Art. 12 is in eerste instantie een voorkeepsrecht voor de betrokken gemeente van toepassing. Dit voorkeepsrecht geldt voor een termijn van 15 jaar.

Het voorkeepsrecht dat het Agentschap voor Natuur en Bos en daarna De Vlaamse Waterweg van rechtswege hebben, blijft in die volgorde onverminderd van kracht.

## WZI

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.*

### Artikel 13. Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater

Het gebied is bestemd als gebied voor infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de infrastructuur voor de zuivering van afvalwater zijn toegelaten.

Daarnaast is het aanleggen van nieuwe nutsleidingen toegelaten.

Bij al deze handelingen wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met het beheer en de inrichting van de aangrenzende gebieden die opgenomen zijn in het Sigmapijn;
- de landschappelijke inpassing van de nutsvoorzieningen;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

## WW

*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ontginning en waterwinning*

### Artikel 14. Gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening

Het gebied is bestemd als gebied voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de infrastructuur van winning, opvang, behandeling, transport en distributie van het water, zijn toegelaten.

Daarnaast is het aanleggen van nieuwe nutsleidingen toegelaten.

Bij al deze handelingen wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met het beheer en de inrichting van de aangrenzende gebieden die opgenomen zijn in het Sigmapijn;
- de landschappelijke inpassing van de nutsvoorzieningen;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

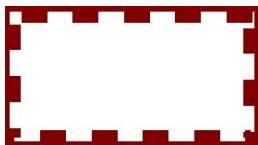
*Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie lijninfrastructuur.*

### Artikel 15. Gebied voor waterweginfrastructuur

Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de waterweginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



*Aanduiding in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

#### **Artikel 16. Erfgoedlandschap**

Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet.



*Aanduiding met puntsymbool in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

#### **Artikel 17. Markante gebouwen en constructies**

De gebouwen en bruggen die met dit puntsymbool zijn aangeduid, zijn te behouden bouwkundige elementen met een bijzondere cultuurhistorische waarde waarvan de identiteit en het karakter bepalend is voor het omgevende landschap.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van deze gebouwen zijn toegelaten.

Handelingen in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen en bruggen, voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming, zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van het gebouw of de brug niet in het gedrang brengen.



*Aanduiding met lijnsymbool in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur*

#### **Artikel 18. Markante lijnvormige structuren**

De cultuurhistorisch waardevolle kleine landschapselementen i.c. historische dijken, reliëfsporen en (afgesneden) kanalen, die met dit lijnsymbool zijn aangeduid, zijn te behouden lijnvormige landschapselementen met een bijzondere cultuurhistorische waarde waarvan de identiteit en het karakter bepalend is voor het omgevende landschap.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van deze kleine landschapselementen zijn toegelaten.

Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische, landschapsecologische of geomorfologische waarde van de lijnvormige structuren niet in het gedrang brengen.

Volgende handelingen kunnen de cultuurhistorische, geomorfologische of landschapsecologische waarde in het gedrang brengen en zijn in principe niet toegelaten:

- het definitief verwijderen van de bomen;
- wijzigen van het microreliëf;
- het oprichten van gebouwen en constructies die een wijziging van de ligging van het lijnvormige element impliceren;
- het uitbreiden van verhardingen die de structuur van het lijnvormige element aantasten.



*Aanduiding met een lijnsymbool in overdruk*

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

#### **Artikel 19. De Laak**

De Laak is een te behouden lijnvormig landschapselement.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de landschapsecologische of cultuurhistorische waarde van de Laak zijn toegelaten.

Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de landschapsecologische of cultuurhistorische waarde van de Laak niet in het gedrang brengen.

Volgende handelingen kunnen de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde in het gedrang brengen en zijn in principe niet toegelaten:

- opvullen van de Laak;
- het oprichten van gebouwen en constructies die een wijziging van de morfologie impliceren;
- de aanleg van wegen of verhardingen die die een wijziging van de morfologie of de loop impliceren;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, hagen, houtkanten, houtwallen...



*Aanduiding met vlakvormig symbool in overdruk  
Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur*

#### **Artikel 20**

##### **Artikel 20.1 Reliëfstructuur**

De sites die met deze vlakvormige overdruk zijn aangeduid, zijn te behouden vlakvormige landschapselementen.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de reliëfstructuur of het morfologisch voorkomen van deze sites als een herkenbaar vlakvormig landschapselement te behouden of te herstellen zijn toegelaten.

Volgende handelingen kunnen de landschappelijke waarde van de reliëfstructuur of het morfologisch voorkomen van de site in het gedrang brengen en zijn niet toegelaten:

- het wijzigen van het microreliëf of de perceelsstructuur;
- het oprichten van gebouwen en constructies die het morfologisch voorkomen van de sites kunnen aantasten;
- het vernietigen van de vegetatie.

##### **Artikel 20.2 Open vergezicht**

Binnen de zones die met deze overdruk zijn aangeduid dienen de vergezichten op de Demervallei gevrijwaard te blijven.

De aanplanting van groenelementen die dit zicht belemmeren is niet toegelaten.

##### **Artikel 20.3 Parkstructuur**

Binnen de zones die met deze overdruk zijn aangeduid dienen de aanwezige elementen van de historische parkaanleg gevrijwaard te worden.

Volgende handelingen kunnen de landschappelijke waarde van de parkelementen in het gedrang brengen en zijn niet toegelaten:

- het wijzigen van het microreliëf;
- het wijzigen van vijvers, padenstructuur en kleine bouwkundige constructies;
- het vernietigen van de vegetatie;
- het oprichten van gebouwen en constructies die het morfologisch voorkomen van de sites kunnen aantasten.

##### **Artikel 20.4 Oorlogsreliëfstructuur**

De sites die met deze vlakvormige overdruk zijn aangeduid, zijn te behouden vlakvormige landschapselementen.

Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de morfologische, ecologische of cultuurhistorische waarde van de meanders zijn toegelaten, m.i.v. clustering, maatregelen t.b.v. vrije rivierwerking, oeverafschuining, ...

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de reliëfstructuur of het morfologisch voorkomen van deze sites als een herkenbaar vlakvormig landschapselement te behouden of te herstellen zijn toegelaten.

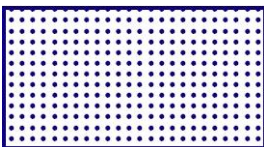


*Aanduiding in overdruk  
Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

#### **Artikel 21. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.



*Aanduiding in overdruk. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

#### **Artikel 22. Op te heffen verkaveling**

De verkaveling met dossier id 24134-2012-270, goedgekeurd door de gemeente Scherpenheuvel-Zichem op 08/01/2013, wordt opgeheven.

