

PROVINCIE BRABANT
GEMEENTE HOEILAART

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BEHORENDE BIJ HET ALGEMEEN PLAN VAN AANLEG**

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN LEEFMILIEU
MIJ BEKEND OM GEVOEGD TE WORDEN BIJ HET BESLUIT VAN HEDEN
NR D 2118/1B
BRUSSEL 19/07/1984

DE GEMEENSCHAPSMINISTER VAN RUIMTELIJKE ORDENING, LANDINRICHTING EN NATUURBEHOUD,
GET. P. AKKERMANS

INHOUD

Algemeen voorschrift m.b.t. de bouwhoogte

Artikel 1.0.	Woongebieden	1.
Artikel 1.1.	Woonuitbreidingsgebieden	2.
Artikel 1.2.	Reservegebieden voor woonwijken	3.
Artikel 1.3.	Woonparken	4.
Artikel 1.4.	Woongebieden met landelijk karakter	5.
Artikel 1.5.	Woongebieden voor grondbeleid	5bis.
Artikel 1.6.	Woongebied met speciaal statuut	5bis.
Artikel 1.7.	Afwerkingsgebieden	5bis.
Artikel 1.8.	Kern van de bebouwde kom	5ter.
Artikel 2.1.	KMO-gebied	6.
Artikel 4.0.	Agrarische gebieden	7.
Artikel 4.1.	Zone voor openluchtsport met beperkte accommodatie	8.
Artikel 4.2.	Bosgebieden	9.
Artikel		
Artikel 4.4.	Natuurgebieden	10.
Artikel		
Artikel 4.6.	Parkgebieden	11.
Artikel 4.7.	Bufferzone	12.
Artikel 4.8.	Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	13.
Artikel 4.9.	Serregebieden	
Artikel 6.0.	Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	14.
Artikel 7.0.	Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden	15.
Artikel 8.0.	Bijzondere bepalingen	16.

tekst aangeduid zoals hieronder = uit de stedenbouwkundige voorschriften gesloten



ALGEMEEN VOORSCHRIFT M.B.T. DE BOUWHOOGTE

Op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart zullen de woongebouwen uit maximaal 2 woonlagen(*) bestaan, met uitzondering van de kern van de bebouwde kom, zoals op plan aangeduid, waar max. 4 niveaus (**) toegelaten zijn.

Andere gebouwen zullen ten hoogste het gabariet hebben van de ter plaatse toegelaten woongebouwen.

In geval van gesloten of half-open bebouwing mag ten hoogste op dezelfde kroonlijsthoogte van de reeds bestaande aanpalende constructies gebouwd worden.

Afwijkingen op deze bepalingen kunnen slechts toegestaan worden mits goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg, dat een maximum bouwhoogte van 4 niveaus kan voorzien, waar zulks stedenbouwkundig verantwoord is ingevolge bodemreliëfverschillen.

(*) Onder woonlaag wordt niet alleen verstaan de vloeren of de ruimten die worden ingericht voor het wonen in de enge zin (m.n. woonlokalen, zoals living, keuken, slaapkamers en bijhorende) maar tevens alle ruimten die kunnen ingericht worden voor permanent verblijf of die bestemd zijn voor functies die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorruimte, winkelruimte, ruimten voor ambacht en kleinbedrijf, gemeenschapsvoorzieningen.

Vallen niet onder het begrip woonlaag de ruimten die niet voor wonen of permanent verblijf (kunnen) worden ingericht zoals garages, parkeerruimten, opslagplaatsen e.d.

(**) Onder niveaus worden zowel de bewoonbare als niet bewoonbare bouwlagen verstaan. Bij de bepaling van het aantal niveaus wordt geen rekening gehouden met een technisch niveau of met een zadeldakniveau.

ARTIKEL 1.0. – WOONGEBIEDEN

1. Bestemming

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 wonen is bestemd voor eengezinswoningen.

2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten, gegroepeerd, gekoppeld en/of vrijstaand volgens het geval :

a) rekeninghoudend met de reeds bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving en de reeds gevormde percelen

b) overeenkomstig de voorwaarden van een vergunde verkaveling

c) overeenkomstig de bepalingen en voorschriften van een goedgekeurd B.P.A.

3. Verkavelingsvoorschriften

Minimum breedte van de kavels :

a) voor aaneengesloten bebouwing : 6m

b) voor kopgebouwen : 10m

c) voor vrijstaande bebouwing : 18m

ARTIKEL 1.1. – WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

1. Bestemming en realisatie

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw, zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Elk woonuitbreidingsgebied kan maar worden aangesneden voor sociaal grondbeleid. Dit na een grondige evaluatie van de behoeften, volgens de richtlijnen van de bevoegde overheid.

2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten, gegroepeerd, gekoppeld en/of vrijstaand overeenkomstig

- a) de voorwaarden van een vergunde verkaveling ;
- b) de bepalingen en voorschriften van een goedgekeurd B.P.A.

3. Verkavelingsvoorschriften

Minimum breedte van de kavels :

- a) voor aaneengesloten bebouwing : 6m
- b) voor kopgebouwen : 10 m
- c) voor vrijstaande gebouwen : 18 m

ARTIKEL 1.2. – RESERVEGEBIEDEN VOOR WOONWIJKEN

1. Bestemming

De gebieden die als “reservegebieden voor woonwijken” zijn aangeduid, kunnen op initiatief van de gemeente worden bestemd voor de aanleg van woonwijken die als een stedenbouwkundig geheel zijn opgevat.

Daarin zijn toegelaten sociale en middelgrote woningen, kleine landeigendommen, groene ruimten en socio-culturele inrichtingen alsmede voorzieningen voor handel, dienstverlening, ambachten en diverse kleinbedrijven die voor het normaal functioneren van de woonwijk nodig zijn.

In de woonwijken mag de bouwdichtheid 25 woningen per ha niet overschrijden, zijn slechts gebouwen met ten hoogste twee bouwlagen toegelaten en moet de globale oppervlakte van de openbare groene zone ten minste 25 m² per inwoner bedragen.

De bestemming als in het eerste lid bepaald kan maar worden verwezenlijkt, nadat zij in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg is vastgesteld.

Die goedkeuring wordt maar gegeven nadat de gemeente de inventaris van de nog niet bebouwde bouwgronden heeft opgemaakt, overeenkomstig de richtlijnen van de Minister tot wiens bevoegdheid de Stedenbouw behoort en voor zover zij aantoont dat de nieuwe bestemming aan een werkelijke behoefte beantwoordt (cfr Art. 1.1.).

2. Bebouwingswijze

- a) overeenkomstig de voorwaarden van de vergunde verkaveling ;
- b) overeenkomstig de bepalingen en de voorschriften van een goedgekeurd B.P.A.

3. Verkavelingsvoorschriften

De minimum breedte van de kavels zal aangepast dienen te worden aan de verhouding van wegenis t.o.v. de bebouwbare oppervlakte, om de dichtheid van 25 woningen per ha niet te overschrijden.

In geen geval zal de kavelbreedte kleiner mogen zijn dan voor de woonuitbreidingsgebieden.

ARTIKEL 1.3. – WOONPARKEN**1. Bestemming**

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, met een gemiddelde bezetting van ongeveer 5 woningen per ha, en een min. perceelsoppervlakte van 10 are.

2. Bebouwingswijze

- a) overeenkomstig de voorwaarden van de vergunde verkaveling ;
- b) overeenkomstig de bepalingen en de voorschriften van een goedgekeurd B.P.A.
- c) max. 250 m² te bebouwen/per perceel

3. Verkavelingsvoorschriften

De kavels dienen aangepast naar de verhouding van wegenis, openbaar groen t.o.v. de bebouwbare oppervlakte, om de gemiddelde bezetting van ongeveer 5 woningen per ha niet te overschrijden.

De minimumgrootte van nieuwe kavels is 10 are.

ARTIKEL 1.4. – WOONGEBIEDEN MET LANDELIJK KARAKTER**1. Bestemming**

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in woonkernen of woonwijken met hoofdzakelijk landelijke woningen. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (artikel 1.0., 1. Bestemming) met in acht name van de beperkingen mb. 2) en 3).

2. Bebouwingswijze

Gekoppeld en/of vrijstaand volgens het geval :

- a) rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving ;
- b) overeenkomstig de voorwaarden van een vergunde verkaveling ;
- c) overeenkomstig de bepalingen en voorschriften van een goedgekeurd B.P.A.

Aaneengesloten bebouwing kan slechts toegestaan worden ter opvulling van een bestaande toestand.

3. Verkavelingsvoorschriften

Minimum breedte van de kavels :

- a) voor aaneengesloten bebouwing : 7 m
- b) voor koppelwoningen : 11 m
- c) voor vrijstaande gebouwen : 20 m

Voor koppelwoningen en vrijstaande gebouwen geldt een minimum vrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 4m.

ARTIKEL 1.5. – WOONGEBIEDEN VOOR GRONDBELEID DOOR OF OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE

Voor de bestemming, bebouwingswijze en verkavelingsvoorschriften gelden dezelfde normen als artikel 1.2. Met uitzondering voor de inventaris van de niet bebouwde bouwgronden, welke niet dient geleverd gezien de bedoeling om in “het gebied voor grondbeleid” een sociale individuele bouwpolitiek te voeren, voor de inwoners van de gemeente.

ARTIKEL 1.6. – WOONGEBIED MET SPECIAAL STATUUT

Voor de bestemming, bebouwingswijze en verkavelingsvoorschriften gelden dezelfde bepalingen als art. 1.4., met dien verstande dat enkel residentiële bebouwing toegelaten wordt met een maximum densiteit van 8 woningen per hectare, met een minimum perceelsoppervlakte van 10 aren.

Bouw- of verkavelingsvergunningen kunnen maar verleend worden nadat een ordeningsplan voor het geheel van de gronden aanvaard is door het gemeentebestuur en het Bestuur van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw.

ARTIKEL 1.7. – AFWERKINGSGEBIEDEN

1. Alleen open en halfopen bebouwing (koppelwoningen) is toegelaten. Indien de structuur en de afmetingen van het perceel het toelaat (zie hieronder sub. 8 en 9) is open bebouwing verplichtend.
2. Maximaal twee niveau's boven het oorspronkelijke maaiveld zijn toegelaten.
3. Indien een perceel een afwerking mogelijk maakt van een bestaande halfopen of gesloten bebouwing moet de te bouwen woning aangepast zijn aan volume en stijl van de bestaande woning(en).
4. Een wachtgevel van een woning gebouwd na 1950 moet verplichtend worden afgewerkt met maximum één woning.
Deze verplichting tot afwerking geldt niet voor wachtgevel van woningen gebouwd vóór 1950.
5. In geval van nieuwe open bebouwing zal de breedte van het perceel ter hoogte van de bouwlijn minstens 20 m bedragen.
6. Voor alle vormen van nieuwe bebouwing mag de verhouding bebouwde oppervlakte maximaal 0,3 zijn.
perceelsoppervlakte
7. De bouwdiepte mag maximaal 20 m bedragen.
8. De oppervlakte van een perceel voor open zowel als halfopen bebouwing moet minimaal 5 are zijn.
9. De gebouwen moeten minimum 4 m van de perceelsgrenzen verwijderd.
10. Nieuwe verkavelingen en woningen zijn uitsluitend langs de bestaande openbare wegen toegelaten die longitudinaal verlopen met de afwerkingszone.
11. Voor zover een afwerkingsgebied een serregebied overlapt kunnen aldaar serrebedrijven vervangen of omgeschakeld worden naar para-agrarische of tuinbouwbedrijven of naar ambachtelijke en kleine of middelgrote ondernemingen die niet vervuilend noch milieubelastend zijn.

Indien als gevolg van bijkomende bebouwing buiten de woongebieden en afwerkingsgebieden in de toekomst bijkomende woninggroepen beantwoorden aan de lineaire norm, dienen aldaar dezelfde bepalingen toegepast te worden.

tekst aangeduid zoals hieronder = uit de stedenbouwkundige voorschriften gesloten



ARTIKEL 1.8. – KERN VAN DE BEBOUWDE KOM

Zie algemene voorschriften met betrekking tot de bouwhoogte

Algemeen voorschrift m.b.t. de bouwhoogte

Op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart zullen de woongebouwen uit maximaal 2 woonlagen (*) bestaan, met uitzondering van de kern van de bebouwde kom, zoals op plan aangeduid, waar max. 4 niveaus (**) toegelaten zijn.

Andere gebouwen zullen ten hoogste het gabariet hebben van de ter plaatse toegelaten woongebouwen.

In geval van gesloten of half-open bebouwing mag ten hoogste op dezelfde kroonlijsthoogte van de reeds bestaande aanpalende constructies gebouwd worden.

Afwijkingen op deze bepalingen kunnen slechts toestaan worden mits goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg, dat een maximum bouwhoogte van 4 niveaus kan voorzien, waar zulks stedenbouwkundig verantwoord is ingevolge bodemreliëfverschillen.

(*) Onder woonlaag wordt niet alleen verstaan de vloeren of de ruimten die worden ingericht voor het wonen in de enge zin (m.n. woonlokalen, zoals living, keuken, slaapkamers en bijhorende) maar tevens alle ruimten die kunnen ingericht worden voor permanent verblijf of die bestemd zijn voor functies die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorruimte, winkelruimte, ruimten voor ambacht en kleinbedrijf, gemeenschapsvoorzieningen.

Vallen niet onder het begrip woonlaag de ruimten die niet voor wonen of permanent verblijf (kunnen) worden ingericht zoals garages, parkeerruimten, opslagplaatsen e.d.

(**) Onder niveaus worden zowel de bewoonbare als niet bewoonbare bouwlagen verstaan. Bij de bepaling van het aantal niveaus wordt geen rekening gehouden met een technisch niveau of met een zadeldakniveau.

ART 2.1. KMO-gebied**1. Bestemming**

Het betreft de bevestiging van een bestaande toestand langs de Overijsesteenweg. Indien het bedrijf zou verdwijnen blijft de zone bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen die behoren tot de uitrustingsgraad van het woongebied, doch die omwille van hun omvang of graad van hinderlijkheid voor de woonomgeving dienen afgezonderd te worden.

2. Bebouwingswijze en aanleg

Bij verbouwing of nieuwbouw dient waar nog mogelijk, maar binnen de grenzen van het gebied, een bufferzone van 15 m breedte aangelegd om visuele en esthetische hinder te vermijden.

De maximale bebouwingshoogte is deze van de omliggende woongebouwen.

Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede één woongelegenheid bevatten voor de bedrijfsleiding of het bewakingspersoneel.

ARTIKEL 4.0. – AGRARISCHE GEBIEDEN

1. Bestemming

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin, o.a. landbouw, veeteelt, akkerbouw, tuinbouw, visteelt en analoge produktie-activiteiten die worden uitgeoefend met het oog op de verkoop aan derden.

In toeristische gebieden kunnen leefbare landbouwbedrijven ingeschakeld worden in het hoevetoerisme met de daarbij horende onthaalmogelijkheden. In voorkomend geval dient de landbouwactiviteit de hoofdactiviteit steeds te blijven.

Het is aangewezen voor alle bouw- en verkavelingsaanvragen die op een of andere wijze betrekking hebben op een agrarische activiteit (hetzij dat het gaat om bedrijfsgebouwen, nevengebouwen, woning voor bedrijfsleider of helper, reliëfwijzigingen en dergelijke) het advies in te winnen van het Ministerie van Landbouw.

Met een negatief advies ten gronde zal de gemachtigde ambtenaar zonder meer de aanvraag weigeren. Waar vanuit landbouwkundig oogpunt een positief standpunt ingenomen wordt volgt hieruit nog niet noodzakelijk dat zonder meer op de aanvraag moet worden ingegaan. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met andere planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen.

Vandaar de algemene regel dat slechts een bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied. De afgifte van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in een leefbaar bedrijf.

Alleen toeristische verblijfsgellegenheid en de vestiging van para-agrarische bedrijven vormen op deze algemene regel een uitzondering, benevens de algemene uitzonderingen.

2. Bebouwing

De agrarische gebieden mogen enkel bevatten : de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven.

Alle bouw- en verkavelingsaanvragen die betrekking hebben op een agrarische activiteit dienen voor zover het gaat over bedrijfsgebouwen, woning, nevengebouwen, reliëfwijzigingen en dergelijke voor advies voorgelegd aan het Ministerie van Landbouw.

ARTIKEL 4.1. – ZONE VOOR OPENLUCHTSPOORT MET BEPERKTE ACCOMMODATIE**1. Bestemming**

Deze zone is voorzien voor openluchtsport.

2. Bebouwing

Enkel de minimale bebouwing voor de noodzakelijke accommodatie voor de uitgevoerde sport(en) is toegelaten.

Van de totale oppervlakte zal 20 % groene, niet-sportruimte moeten aangelegd worden (of behouden blijven).

ARTIKEL 4.2. – BOSGEBIEDEN1. Bestemming

Beboste of te bebossen gebieden bestemd voor het bosbedrijf.

2. Bebouwing

Gebouwen noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen zijn toegelaten.

Gebouwen die gebruikt worden als woonverblijf zijn niet toegestaan, tenzij voor de huisvesting van een boswachter van het Bestuur van Waters en Bossen, a rato van 1 woning per 200 ha bos.

ARTIKEL 4.4. – NATUURGEBIEDEN

1. Bestemming

De natuurgebieden hebben een natuurwetenschappelijke waarde.

Uiteraard zijn zij niet in de eerste plaats afgestemd op de land- of bosbouwproductie, hoewel de voortzetting van deze activiteiten er wenselijk kan zijn.

Het zijn gebieden die een functie vervullen als merkwaardige biotoop met typische flora en/of fauna waarin minder algemeen verspreide elementen voorkomen. Ze kunnen eventueel een belangrijke waarde bezitten als landschapselement.

2. Bebouwing

Zijn eveneens toegelaten :

- Enkel de verbouwingswerken aan bestaande constructies of herbouwen van deze gebouwen zijn toegestaan voor zover het bouwvolume met niet meer dan 20 % toeneemt met behoud van de bestemming.
- Alle werken en handelingen vereist voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Zijn verboden :

- het oprichten van nieuwe gebouwen ;
- het overschakelen naar agrarisch bodemgebruik door ontginning ;
- het ontginnen van heiden en venen of het wijzigen van de vegetatie ervan.

Anderzijds zijn bepaalde werken zoals :

- cultuurtechnische verbeteringen
- aanleg van wegen en infrastructuurwerken
- het ontbossen

in principe schadelijk voor het natuurgebied.

ARTIKEL 4.6. – PARKGEBIEDEN**1. Bestemming**

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

2. Bebouwing

In deze gebieden mogen enkel handelingen en werken worden uitgevoerd, welke nodig zijn voor de actieve en passieve bescherming van het gebied.

ARTIKEL 4.7. – BUFFERZONES**1. Bestemming**

Bestemd om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Deze zones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden.

2. Bebouwing

In deze gebieden mogen enkel handelingen en werken worden uitgevoerd, welke nodig zijn voor de actieve en passieve bescherming van het gebied.

ARTIKEL 4.8 – LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE AGRARISCHE GEBIEDEN

De bedoeling van de aanduiding “landschappelijk waardevol” is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk bewaren.

Naast dit “beschermend” doel kan de aanduiding van landschappelijk waardevol gebied ook de landschapsontwikkeling of –opbouw tot doel hebben.

Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de gespecificeerde schoonheidswaarden van het betrokken gebied. Met dit doel dient een landschapsplan verplichtend bij de aanvraag gevoegd.

Wegaanleg en cultuurtechnische werken zoals ruilverkavelings- en andere landinrichtingswerken zijn in principe toegelaten in landschappelijk waardevolle gebieden. Deze werken dienen te geschieden aan de hand van een landschapsplan waarbij in voldoende mate het karakter van het oorspronkelijk landschap bewaard en/of hersteld wordt. Onder landschapsplan wordt verstaan een plan waarin bepaalde delen van het landschap ontworpen worden met het doel een maximale integratie in het landschap te kunnen bekomen, met andere woorden wordt er hoofdzakelijk rekening gehouden met enerzijds het reliëf en anderzijds de beplanting.

ARTIKEL 4.9. – SERREGEBIEDEN

Behalve werken en handelingen die verband houden met de cultuur onder glas en werken en handelingen als bedoeld bij artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn in die gebieden werken en handelingen toegelaten die strekken tot vervanging van bestaande woningen op verlaten serrebedrijven of tot omschakeling van een serrebedrijf naar para-agrarische of tuinbouwbedrijven of naar ambachtelijke en kleine of middelgrote ondernemingen die niet vervuilend noch milieubelastend zijn.

ARTIKEL 6.0 – GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN**1. Bestemming**

Oprichting van sociale, culturele of sociaal-culturele inrichtingen e.a. die omwille van hun relatie met het publiek zo veelvuldig zijn dat ze deel uitmaken van centrum-vormende elementen.

Openbare nutsvoorzieningen die door hun specifieke functie en relatie tot het publiek in het woongebied kunnen toegelaten worden.

2. Bebouwing

Deze inrichtingen dienen wat betreft hun inplanting, vormgeving en materialenkeuze, architectonisch en stedenbouwkundig verantwoord te zijn.

ARTIKEL 7.0. – RESERVATIE- EN ERFDIENSTBAARHEIDSGEBIEDEN

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze ruimten te beschermen of in stand te houden.

ARTIKEL 8.0. – BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen

Bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen kunnen ook buiten de daarvoor speciaal bestemde gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met het architectonisch karakter van het betrokken gebied.

2. Bestaande gebouwen, niet in overeenstemming met de voorschriften

Onder voorbehoud van het bepaalde in punt 3 mogen aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet met de voorschriften van het door de Koning goedgestelde plan overeenkomt, slechts verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover het bestaande bouwvolume daardoor niet met meer dan 20% wordt vergroot.

3. Exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven waarvan de activiteit in overeenstemming is met de voorschriften

De exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven waarvan de activiteit niet in overeenstemming is met de voorschriften van het plan, mag worden voortgezet tot afloop van de termijn, bepaald in de vergunning die werd verkregen overeenkomstig de bepalingen van het algemeen reglement op de arbeidsbescherming en van de vergunning die werd afgegeven in uitvoering van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Een verlenging van deze termijn kan echter eventueel worden toegestaan om de exploitatie te kunnen voortzetten gedurende een periode waarvan de duur tien jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het plan of het ontwerpplan, niet mag overschrijden, dit enkel met het doel de exploitanten in staat te stellen hun installaties naar een andere plaats over te brengen.

4. Achterliggende percelen in de woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden

Gelet op de bijzondere situatie inzake achterliggende percelen in de gemeente Hoeilaart, is bebouwing aldaar mogelijk onder volgende voorwaarden :

Door “achterliggende percelen” worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen bevatten op de normale bouwlijn – het type woning wordt bepaald volgens de plaatselijke, aangrenzende bebouwing – en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).

a) Het achterliggend perceel is geheel of gedeeltelijk gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied.

Het gaat hier om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt, over een normale bouwdiepte (50m) langs een straat.

In principe kan hier geen achterliggende bebouwing worden toegestaan tenzij het lineair woongebied achteraan begrensd wordt door :

- een woonuitbreidingsgebied
- een woongebied met speciaals statuut
- een zone voor openbaar nut
- een reservegebied voor woonwijken

In dat geval dient het gebouw op het achterliggend perceel ten minste 20 m verwijderd te zijn van het voorliggend woonhuis. De afstand tot alle perceelsgrenzen dient minstens 10 m te bedragen.

In elk geval dient de woning op het achterliggend perceel geheel te worden ingeplant binnen de bouwstrook van 50 m. Is dit niet mogelijk, dan kan geen bouwvergunning worden toegestaan.

De perceelsoppervlakte is minimum 10 are.

De breedte van de toegangsweg dient minstens 4m te bedragen.

Maximum 1 woonlaag + eventueel kamers onder dak.

In elk geval dient het te gaan om een eengezinswoning.

b) Het achterliggend perceel is gelegen in een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)

Twee gevallen doen zich voor :

- 1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.

- 2) ~~Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Alsdan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke woongebieden én de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte aldaar te voorzien.~~

Onwettelijk verklaard RvVb d.d. 16/02/2023 (RvVb-A-2223-05411)

c) Het perceel is gelegen in een kernvormig woongebied of woonpark

Twee gevallen doen zich voor :

- 1) zie b 1) dezelfde modaliteiten voor bebouwing zijn van kracht.
- 2) Zie b 2)
In dit geval kan voor kleine oppervlakten van het binnenblok volstaan worden met een verkavelingsplan voor het geheel. Dit is het geval voor een binnenblok van minder dan 1 ha. De voorwaarden zoals bepaald onder a) en b 1) blijven van toepassing.

Indien echter de oppervlakte van het binnenblok groter is dan 1 ha en/of de bebouwing rond het binnenblok getuigt van een grote complexiteit (KMO's, winkels, dienstverlening, openbare voorziening naast residentiële woonhuizen) is het nodig dat een BPA wordt opgesteld zodat kan voorzien worden in de daaruit voortvloeiende ruimtebehoeften, alvorens verdere residentiële opvulling van het binnenblok toe te staan.

N.B. :

- Elke aanvraag tot bouwen op achterliggende percelen moet vergezeld gaan van een beplantingsplan (schermbeplanting), waarbij de oppervlakte het aantal en de soorten van beplanting worden aangegeven ; dit beplantingsplan is echter niet noodzakelijk indien een gemeentelijke bouwverordening in deze (specifieke) beplantingen voorziet.
- In een afwerkingsgebied is het bouwen op achterliggende percelen uitgesloten.