RIJKEVORSEL

RUP Woonomgevingen

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling – 17 juni 2024

Rijkevorsel

Johan Van Opstal (Signature) Digitaal ondertekend door Johan Van Opstal (Signature) Datum: 2024.05.31 17:58:39 +02'00'

Johan Van Opstal
Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers (Signature) Digitaal ondertekend door Stijn Sneyers (Signature) Datum: 2024.05.31 07:43:45 +02'00'

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

COLOFON

opdrachtgever:	**gemeentebestuur Rijkevorsel**
project:	**RUP Woonomgevingen**
fase:	**definitieve vaststelling**
datum:	**17 juni 2024**
opdrachthouder:	Dienstverlenende Vereniging Intergemeentelijke Samenwerking IOK Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be
projectcoördinator:	Stijn Sneyers
projectverantwoordelijke:	Johan Van Opstal
projectteam:	**IOK plangroep**
ruimtelijke planning:	Caroline Ariën, Maarten Baeyens, Rhea Denissen, Greet De Ruysscher, Jan Druyts, Yves Goossens, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas
CAD-GIS:	Abdulwahab Al-sharafi, Anja Dello
secretariaat:	Annick Sprengers
foto cover:	© Ludo Verhoeven

RUP WOONOMGEVINGEN

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel
in zijn zitting van 17 juni 2024.

de algemeen directeur,

Getekend door:Nina De Vrij (Signature)
Getekend op:2024-06-19 11:21:40 +02:0
Reden:Algemeen directeur wnd.

Bart Adams

de voorzitter,

Lieven Van Nyen

INHOUD

1 Inleiding 1
1.1 Doelstelling 1
1.2 Opbouw van het RUP 2
1.3 Leeswijzer stedenbouwkundige voorschriften 3
1.4 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als aanvullend kader 4
2 Terminologie 5
3 Stedenbouwkundige voorschriften 6
Art. 0 Algemene bepalingen 6
Art. 1 Centrumgebied (overdruk) 7
Art. 1.1 Handelscentrum (indicatieve aanduiding) 11
Art. 2 Woonwijken (overdruk) 12
Art. 2.1 Omgeving windmolen Rijkevorsel (overdruk) 17
Art. 3 Randwijken (overdruk) 18
Art. 4 Woonlinten en landelijke woonentiteiten (overdruk) 23
Art. 4.1 Woonbos (overdruk) 27
Art. 4.2 Omgeving kapel Achtel (overdruk) 28
Art. 5 Woongebied 29

1 Inleiding

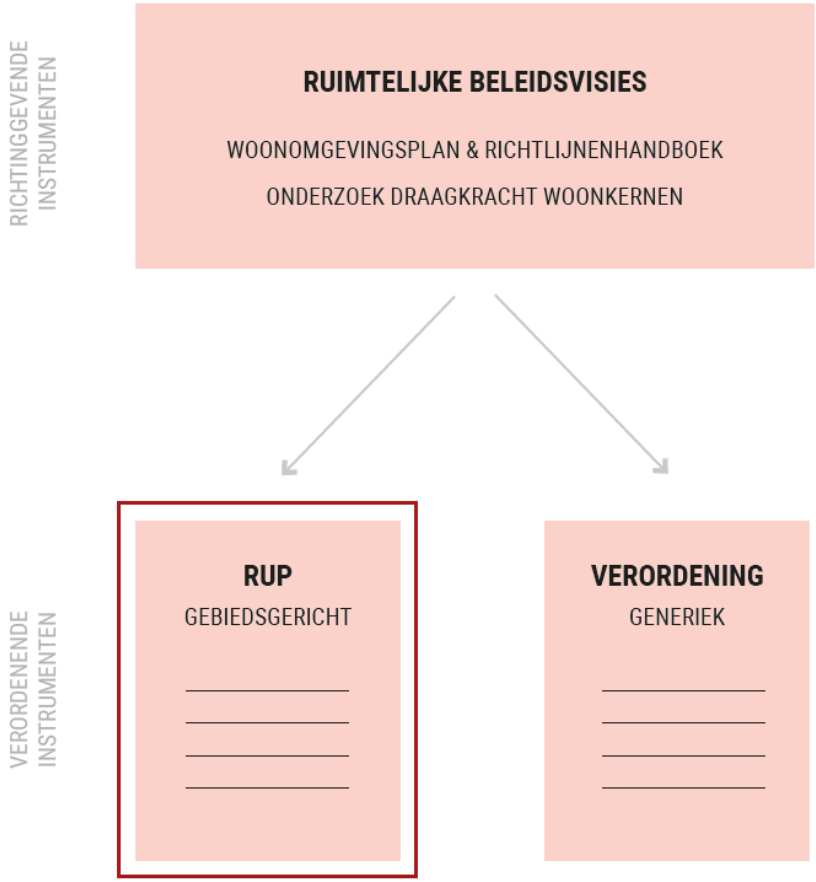
1.1 Doelstelling

De gemeente Rijkevorsel beschikt sinds augustus 2016 over een **woonomgevingsplan met bijhorend richtlijnenhandboek**. Dit plan werd opgemaakt om te komen tot een ruimtelijke visie voor de woongebieden in de gemeente, met duidelijke handvaten voor het vergunningenbeleid. Hiertoe werd het geheel van gebieden met een woonbestemming opgedeeld in een aantal samenhangende 'woonomgevingen'. Voor iedere woonomgeving werden er ook richtlijnen uitgewerkt, die vastleggen wat mogelijk is in elke woonomgeving rekening houdend met de eigenheid van het aanwezige woonweefsel.

In 2020 heeft de gemeente een aanvullende studie laten uitvoeren om de ruimtelijke visie voor de woongebieden verder op punt te zetten, i.c. **een onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht van de woonkernen**. Vanuit deze studie werden er een aantal aanbevelingen gedaan om het woonomgevingsplan en de bijhorende richtlijnen gericht bij te sturen.

Vandaag wenst de gemeente verdere stappen te zetten om de ruimtelijke visie voor de woonkernen te gaan doorvertalen in een **stedenbouwkundig kader met verordenende kracht**. Dit moet de gemeente meer slagkracht geven in haar ruimtelijke beleid. Voor de vertaalslag naar een verordenend kader, kiest de gemeente ervoor om te werken met een doordachte combinatie van de beschikbare instrumenten uit de ruimtelijke ordening. Elk instrument wordt daarbij ingezet vanuit zijn specifieke mogelijkheden en sterktes, en regelt die zaken waarvoor het het meest geschikt is:

- De meer gebiedsgerichte aspecten worden verankerd in het voorliggende **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)**. Dit document vormt in belangrijke mate de ruggengraat voor het ruimtelijke beleid in het woonweefsel van Rijkevorsel. In dit document wordt de precieze afbakening van de diverse 'woonomgevingen' vastgelegd. Daarnaast krijgen ook de meest essentiële ruimtelijke principes hierin hun plaats. Het gaat daarbij om bepalingen m.b.t. zaken zoals de gewenste bebouwingswijze, aantal toegestane bouwlagen, meergezinswoningen, woningdichtheden, etc.
- De meer generieke en/of gedetailleerde regels worden opgenomen in een **stedenbouwkundige verordening**. Dit document wordt gelijktijdig opgemaakt met het RUP. Zo krijgen onder meer de bepalingen m.b.t. volgende thema's een plaats in de verordening: woonkwaliteit, parkeren, bouwprofielen, kwaliteitsvereisten meergezinswoningen, etc.



1.2 Opbouw van het RUP

Een RUP-dossier bestaat uit een aantal onderdelen: een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota en procesnota. Hieronder wordt kort geduid wat elk document precies is.

Verordenende stukken

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften zijn documenten met een verordenende kracht. Dit betekent dat ze juridisch bindend zijn voor iedereen. Bij een vergunningsplichtige ingreep binnen het plangebied van het RUP moeten deze steeds worden nageleefd.

Grafisch plan

Op het grafisch plan wordt aangegeven voor welk gebied het RUP van toepassing is (= plangebied) en welke bestemmingszones er door middel van het RUP gecreëerd worden. Aan elke bestemmingszone zijn er stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld.

Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften (= het voorliggende document) zijn de regels die gelden in de verschillende bestemmingszones op het grafisch plan. Ze leggen vast wat er wel en niet toegestaan is in een bepaald gebied. Bij elke vergunningsaanvraag zal er gekeken worden of de aangevraagde ingreep in lijn ligt met de stedenbouwkundige regels die voor dat gebied van toepassing zijn.

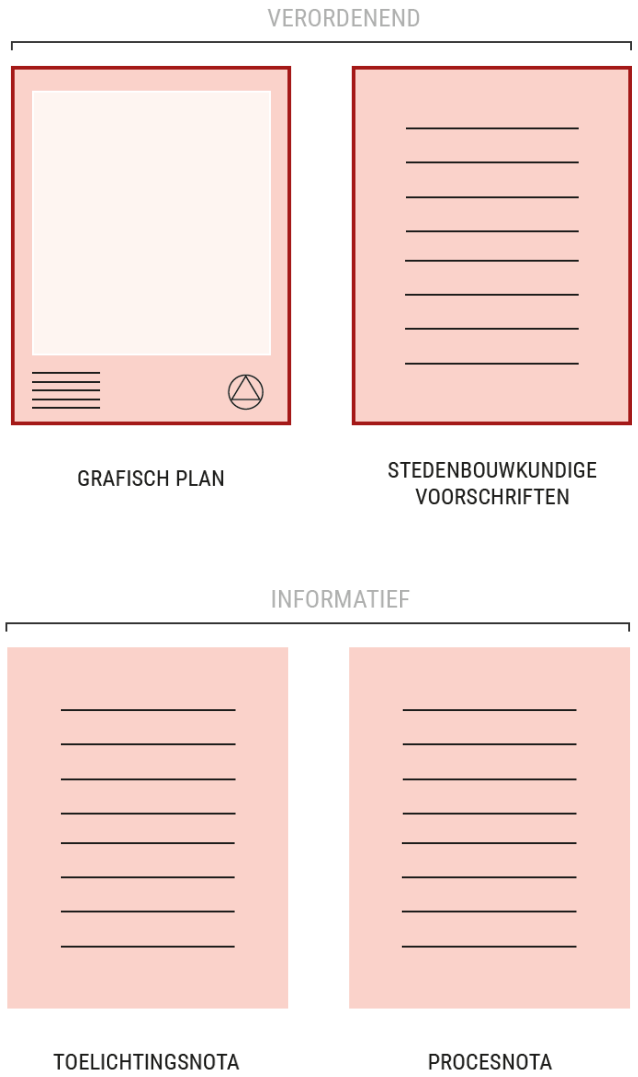
Informatieve stukken

Toelichtingsnota

De toelichtingsnota is een informatief document dat duiding geeft bij de verordenende stukken van het RUP-dossier (i.c. het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften). Het bevat o.a. informatie over de doelstellingen van het plan, de beleidscontext van het planinitiatief, de bestaande toestand van het plangebied, en de ruimtelijke visie die ten grondslag ligt aan het RUP.

Procesnota

De procesnota beschrijft het verloop van het planningsproces. Het bevat o.a. informatie over het verloop van het planproces, de betrokken actoren, de wijze van participatie en informatieverstrekking. De procesnota is een informatief en evolutief document dat in de loop van het proces kan worden aangevuld en bijgesteld.



1.3 Leeswijzer stedenbouwkundige voorschriften

Welke voorschriften er van toepassing zijn voor jouw project, is enerzijds afhankelijk van de plek waar het project gelegen is en anderzijds van de aard van het project. Hieronder wordt verduidelijkt hoe je je weg kan vinden in de stedenbouwkundige voorschriften en hoe je deze precies moet toepassen.

Stap 1: bepalen ligging van het project

Het plangebied van het RUP omvat het geheel van woongebieden in Rijkevorsel. In het RUP wordt het woonweefsel opgedeeld in een aantal 'woonomgevingen'. Elke woonomgeving kan beschouwd worden als een deelruimte binnen het woonweefsel met een zekere ruimtelijke samenhang (op vlak van aspecten zoals straatbeeld, dominante bebouwingswijze, specifieke ligging binnen het weefsel, etc.). In het RUP zijn er voor elke woonomgeving plaatsgebonden ontwikkelingsperspectieven op maat uitgewerkt.

Voor elke vergunningsplichtige ingreep moet je in een eerste stap dus kijken binnen welke zone jouw project valt. Voor elke zone is er aan afzonderlijk artikel met stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt in het RUP.

Concreet worden in het RUP volgende zones voorzien:

- Vier zones die de verschillende woonomgevingen afbakenen, meer bepaald
  - Centrumgebied (art. 1)
  - Woonwijken (art. 2)
  - Randwijken (art. 3)
  - Woonlinten en landelijke woonentiteiten (art. 4)

  Deze zones worden in overdruk voorzien boven de geldende grondbestemmingen (i.c. 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' zoals vastgelegd op het gewestplan of in het voorliggende RUP - zie ook volgende punt) en verfijnen de grondbestemming op vlak van inrichting.

  In deze zones zijn er ook een aantal ondergeschikte aanduidingen waaraan specifieke inrichtingsbepalingen worden gekoppeld, meer bepaald de aanduidingen 'handelscentrum' (art. 1.1), 'omgeving molen Rijkevorsel' (art. 2.1), 'woonbos' (art. 4.1) en 'omgeving kapel Achtel' (art. 4.2). De voorschriften horende bij deze ondergeschikte zones gelden aanvullend op de voorschriften van de woonomgeving waarvan ze deel uitmaken.
- De zone 'woongebied' (art. 5) om de bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied te herbestemmen tot volwaardig woongebied. Het doel van deze zone is om de aanwezige gebouwen en functies te voorzien van een geëigende bestemming en rechtszekerheid te bieden. De gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied' wordt hier vervangen door de bestemming 'woongebied' in het RUP.

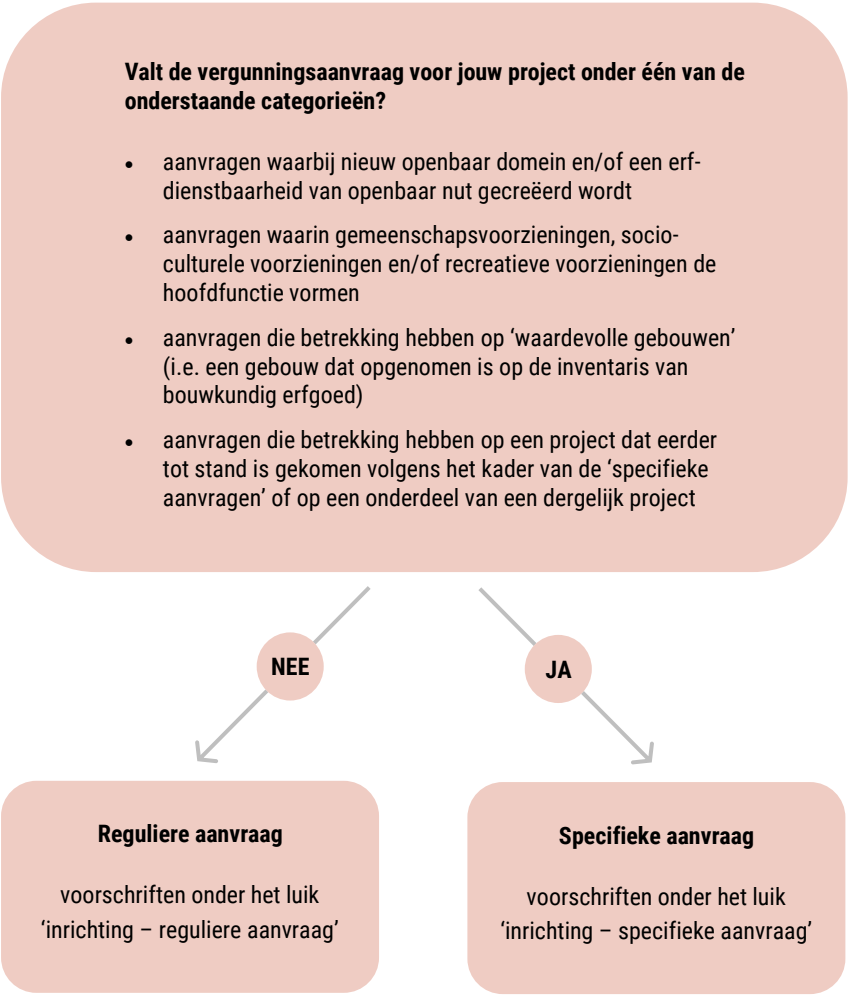
Stap 2: bepalen type van het project

Naast de ligging van je project, zal ook de aard van je project bepalen welke voorschriften er precies van toepassing zijn. In de voorschriften van elke woonomgeving zijn er telkens twee luiken uitgewerkt, i.c. een luik voor reguliere aanvragen en een luik voor specifieke aanvragen:

- **Reguliere aanvragen** hebben betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het bouwen of verbouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundige oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel van belang dat ze de logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande woonweefsel. Om deze reden wordt er in het RUP voor gekozen om voor deze ingrepen de mogelijkheden eenduidig vast te leggen in een aantal heldere basisregels. Deze moeten – samen met de bepalingen in de verordening – een goede inpassing in het bestaande weefsel waarborgen.
- **Specifieke aanvragen** handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een inbreidingsproject, groepswoningbouwproject, schoolgebouw, sporthal, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Rijkevorsel mogelijk te maken die misschien niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Op basis van het beslissingsdiagram op de volgende pagina kan je nagaan welk luik van de voorschriften van toepassing is voor jouw project.

Beslissingsdiagram type project – reguliere of specifieke aanvraag



1.4 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als aanvullend kader

Zoals aangegeven in het voorgaande, is er parallel met het voorliggende RUP ook een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgemaakt. Met deze verordening wil de gemeente een aantal algemene principes m.b.t. bouwen in Rijkevorsel regelen. De verordening werkt door in het gehele plangebied van het RUP.[1]

De verordening is een veelzijdig document dat diverse thema's aansnijdt. Het bevat o.a. regels die handelen over:

– woon- en omgevingskwaliteit
– kwaliteitseisen voor meergezinswoningen en tweegezinswoningen
– kwaliteitseisen voor specifieke projectaanvragen
– parkeren en stallen van auto's en fietsen
– bouwprofielen
– water en groen
– collectieve warmtevoorziening (bij grotere projecten)

Het RUP en de verordening zijn opgevat als complementaire instrumenten. Het is bij elke vergunningsaanvraag nodig om naast de voorschriften van het RUP, ook die van de verordening te raadplegen. De voorschriften van de verordening moet men lezen als een aanvulling op de voorschriften van het RUP. Deze laatste zijn doelbewust beknopt gehouden en beperken zich tot de meest essentiële ruimtelijke principes van de beleidsvisie voor het woonweefsel in Rijkevorsel.

[1] De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is ook van toepassing buiten het plangebied van het RUP. Bepaalde thema's in de verordening zoals 'parkeren en stallen' en 'water en groen' gelden op het gehele grondgebied van de gemeente Rijkevorsel.

2 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende RUP, moeten in voorkomend geval de gehanteerde begrippen verstaan worden zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of onderstaande begrippenlijst.

Blok

Aan elkaar gebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen.

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van kelders en niet-bewoonbare zolders. Ondergeschikte tussenverdiepingen of entresols worden niet als afzonderlijke bouwlaag in rekening gebracht.

Functie

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Gemeenschappelijk wonen

Woonvormen die aan volgende criteria beantwoorden:

– een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft
– bestaat uit meerdere woongelegenheden
– waarbij minimaal 2 huishoudens
– op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte (bijv. keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer) delen
– en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken
– en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuren gevormd wordt, al dan niet afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

Halfopen bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen met een gedeelde zijmuur gevormd wordt, afgescheiden door zijtuinstroken ten opzichte van de aanpalende bebouwing.

Kopgebouw

Gebouw aan één der uiteinden van een blok met gesloten bebouwing.

Meergezinswoning

Gebouw waarin minimum twee zelfstandige woongelegenheden zijn ondergebracht, of een gebouw waarin één of meerdere zelfstandige, niet-grondgebonden woongelegenheden én een andere hoofdfunctie als een afzonderlijke entiteit zijn ondergebracht.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

Straatbeeld

De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing en zicht vormt van een publieke open ruimte.

Tweegezinswoning

Meergezinswoning met twee woongelegenheden met de verschijningsvorm van een eengezinswoning (o.a. niet meer dan 1 toegangsdeur in de voorgevel en 1 oprit) en met een gemeenschappelijk meterlokaal.

Waardevol gebouw

Een gebouw dat (voorlopig) beschermd is of opgenomen is in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed

3 Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 0 Algemene bepalingen
In het plangebied van het RUP zijn er een groot aantal verkavelingen gelegen. Deze zijn opgelijst in de toelichtingsnota van het RUP en worden ook weergegeven op het grafisch plan. Op het moment dat het RUP in werking treedt, worden de voorschriften van al deze verkavelingen opgeheven. De kavelgrenzen die in de verkavelingen zijn vastgelegd, blijven wel bestaan. Het is mogelijk om deze grenzen aan te passen na de goedkeuring van het RUP. Deze aanpassingen moeten dan wel conform de voorschriften van het RUP zijn.	1 Opheffing verkavelingen Bij de inwerkingtreding van dit RUP worden de voorschriften van alle verkavelingen binnen het plangebied opgeheven, met uitzondering van de kavelgrenzen.
Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, blijven toegelaten in de zone.	2 Afwijkingsbepalingen Bestaande functies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de functie is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn.
Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de voorschriften van het RUP kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen of constructies, of herbouw ervan zijn eveneens mogelijk, maar dit moet dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige voorschriften gebeuren.	Bestaande gebouwen en constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze gebouwen en constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1 Centrumgebied (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming
De zone 'centrumgebied' omvat de eigenlijke centra van de kernen Rijkevorsel en Sint-Jozef. In het centrumgebied bestaat de bebouwing nagenoeg uitsluitend uit gesloten bebouwing. Er is een verweving van wonen en complementaire functies. In het centrumgebied is het de bedoeling om de centrumfunctie te behouden en te versterken, en dit ook ruimtelijk duidelijk tot uiting te laten komen. Dit wordt gedaan door meer gesloten bebouwingsvormen na te streven, een hogere woningdichtheid toe te staan en de verweving van functies maximaal te ondersteunen.	**BESTEMMING** De zone 'centrumgebied' betreft een overdrukzone bovenop de bestaande bestemmingsplannen en de zone 'woongebied' in dit RUP (cf. Art. 5). De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.	**INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN** Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij geen nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen niet de hoofdfunctie vormen – aanvragen die geen betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die geen betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.
In het centrumgebied wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. gesloten bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de dorpskern te behouden en te verdichten in het centrum. In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt meer in detail bepaald op welke wijze de bebouwing precies kan worden opgericht (zie luik 'bouwprofielen). Bestaande gebouwen in halfopen of open bebouwing binnen het centrumgebied kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn	1 Bebouwingswijze In de zone 'centrumgebied' is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van gesloten bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2 bouwlagen, uitgezonderd op de percelen die raken aan de indicatieve aanduiding 'handelscentrum' (zie Art. 1.1). Een uitzondering op de verplichting tot gesloten bebouwing is toegestaan voor bestaande gebouwen in halfopen of open bebouwing, of op bestaande percelen waarop gesloten bebouwing moeilijk realiseerbaar is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
(zie gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Ook op percelen waar gesloten bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op percelen die grenzen aan een bestaand gebouw in halfopen of open bebouwing).	
	2 Meergezinswoningen
Het centrumgebied is omwille van de nabijheid van centrumfuncties en het meer verdichte woonweefsel de plek bij uitstek om meergezinswoningen opgericht. Om deze reden worden deze in het centrumgebied toegestaan. Meergezinswoningen dienen wel aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen die vastgelegd zijn in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Rijkevorsel.	Meergezinswoningen zijn toegestaan binnen de gehele zone.
	3 Perceelsopsplitsing
Indien percelen opgesplitst worden in meerdere kavels, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in gesloten bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in het centrumgebied. Er wordt een minimale perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte moet minstens worden aangehouden over de volledige bebouwbare zone van het perceel. Het gaat daarbij wel uitsluitend om de zone waarop het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. De achtertuin waar louter kleinschalige bijgebouwen mogelijk zijn, kan bijv. dus wel smaller zijn.	Het verkavelen van een grond is enkel toegelaten voor de realisatie van percelen bedoeld voor gesloten bebouwing. De perceelsbreedte bedraagt minimum 6 m, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel.
	4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.	Aan het wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving.
Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies vaak wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zorgt er vaak voor dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg te komen staan.	Volgende functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – bedrijvigheid – kantoren en diensten
In specifieke gevallen kan het te verantwoorden zijn om een functie andere dan wonen autonoom te voorzien op een perceel zonder deze te combineren met een woning. Om deze reden is er in de voorschriften de mogelijkheid ingebouwd om een gemotiveerde afwijking aan te vragen. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt enkel in het 'centrumgebied'. Buiten de centra van de kernen wordt er te allen tijde vastgehouden aan de verplichte combinatie met wonen. Hier is het belangrijk dat de woonfunctie duidelijk blijft primeren en dat het residentiële karakter niet al te sterk wordt aangetast. Andere functies dan wonen moeten hier ondergeschikt blijven.	De vergunningverlenende overheid kan een gemotiveerde uitzondering toestaan op de bovenvermelde vereiste om de opgelijste functies in combinatie met een woning te voorzien.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	INRICHTING – SPECIFIEKE AANVRAGEN
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie vormen – aanvragen die betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project
Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij specifieke aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria	Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.
	1 Algemeen
Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur;	Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
– waterhuishouding; – reliëf.	
In woonontwikkelingen moet de densiteit van het project worden afgestemd op de omgeving. De maximale dichtheid die vooropgesteld wordt in het RUP, is – in samenhang met de kwaliteitseisen die in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening naar voor geschoven worden – verenigbaar met de draagkracht en eigenheid van de woonomgeving. Er wordt ook een minimale dichtheid toegepast om te beletten dat gebieden in de groeipolen (i.e. centrumgebied en woonwijken) met een te lage dichtheid worden ingevuld. Op de minima en maxima wordt er in het centrumegebied één gerichte uitzondering mogelijk gemaakt, meer bepaald bij projecten met erfgoed, waar een hogere of lagere dichtheid nodig of gewenst kan zijn in functie van het behoud van het het waardevolle gebouw.	2 Randvoorwaarden voor woonontwikkelingen In projecten waar wonen een hoofdfunctie is, bedraagt de woningdichtheid minimum 25 woningen per ha en maximum 35 woningen per ha. Bij projecten met een 'waardevol gebouw' kunnen er op maat van het project gerichte uitzonderingen worden toegestaan op de minimale en maximale woningdichtheid in zoverre deze nodig zijn voor de haalbaarheid en het welslagen van het project.
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context.	3 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies – Functies andere dan wonen moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. De schaal en korrel van de bebouwing is verenigbaar met de omgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.
Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen afwijken van het toetsingskader voor 'reguliere' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	4 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1.1 Handelscentrum (indicatieve aanduiding)
Binnen het dorpshart van Rijkevorsel wordt de omgeving van centrumplein 'Dorp' aangeduid als 'handelscentrum'. In het 'handelscentrum' gelden er specifieke ruimtelijke en functionele mogelijkheden. Deze zijn zodanig opgevat dat de centrumfunctie van deze omgeving goed kan worden uitgespeeld. In het RUP is voor het 'handelscentrum' enkel een bepaling opgenomen m.b.t. het toegestane aantal bouwlagen. Een aantal andere aspecten worden geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.	'Handelscentrum' is een indicatieve aanduiding binnen de zone 'centrumgebied'. De voorschriften horende bij deze aanduiding gelden aanvullend op de overige bepalingen van Art. 1. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing tenzij deze conflicteren met onderstaande bepalingen.
De aangeduide pleinwanden mogen een hogere bouwhoogte hebben dan het overige woonweefsel in de kern. Dit is te verantwoorden omdat het plein hiervoor voldoende ademruimte biedt; bovendien komt in de pleinwanden op diverse plaatsen al hogere bebouwing voor.	1 Bebouwingswijze Op de percelen die raken aan de indicatieve aanduiding 'handelscentrum', zijn bij 'reguliere aanvragen' maximum 3 bouwlagen excl. dakverdieping toegestaan.
Rijkevorsel heeft in haar hoofdkern een mooi aanbod aan voorzieningen op maat van het dorp. De gemeente wil in het eigenlijke dorpshart een levendig en dynamisch handelscentrum behouden. Om deze reden wordt ervoor geopteerd om hier op het gelijkvloers aan te sturen op een invulling met centrumfuncties. Een uitzondering op de verplichting tot een centrumfunctie op het gelijkvloers is mogelijk als op het perceel een eengezinswoning voorzien wordt. In een kleiner dorp houdt een zeer strikte verplichting tot centrumfuncties immers een risico in op leegstand. Om deze reden wordt de mogelijkheid ingebouwd om een eengezinswoning als alternatief te voorzien. De mix van wonen en centrumfuncties is overigens iets dat vandaag al aanwezig en typerend is voor het dorpshart van Rijkevorsel. Er wordt bewust gekozen om uitsluitend voor eengezinswoningen een uitzondering toe te staan. Enerzijds wordt dit gedaan om te vermijden dat grotere ontwikkelingen met meergezinswoningen op termijn de centrumfuncties in het dorpshart volledig zouden wegduwen. Vanuit commercieel oogpunt kan het immers interessanter zijn om een extra woning te voorzien i.p.v. een handelsruimte. Anderzijds wordt hiervoor geopteerd, omdat met eengezinswoningen er minder risico's zijn dat er qua schaal en korrelgrootte afbreuk gedaan wordt aan het kenmerkende dorpsbeeld.	2 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies Op de percelen die raken aan de indicatieve aanduiding 'handelscentrum' worden de gelijkvloerse ruimten van de gebouwen verplicht ingevuld met een aan het wonen verwante functie. Een uitzondering op deze bepaling is mogelijk indien het gebouw een eengezinswoning betreft.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 2 Woonwijken (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming
De zone 'woonwijken' omvat de woonomgevingen omheen de eigenlijke centra van de kernen Rijkevorsel en Sint-Jozef. In de woonwijken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar naast wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de woonwijken wordt ernaar gestreefd om het rustige en minder dense karakter van het woonweefsel te behouden.	**BESTEMMING** De zone 'woonwijken' betreft een overdrukzone bovenop de bestaande bestemmingsplannen en de zone 'woongebied' in dit RUP (cf. Art. 5). De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.	**INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN** Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij geen nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen niet de hoofdfunctie vormen – aanvragen die geen betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die geen betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	1 Bebouwingswijze
In de woonwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. halfopen en open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze wijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het toestaan van tweegezinswoningen). In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt meer in detail bepaald op welke wijze de bebouwing precies kan worden opgericht (zie luik 'bouwprofielen). Bestaande gebouwen in gesloten bebouwing binnen de woonwijken kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn (zie gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Ook op percelen waar halfopen of open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op zeer smalle percelen, op percelen die aan weerszijden grenzen aan bestaande gebouwen in gesloten bebouwing, etc.)	In de zone 'woonwijken' is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van halfopen en open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2. Gesloten bebouwing is uitzonderlijk toegestaan voor bestaande gebouwen in gesloten bebouwing, of op bestaande percelen waarop halfopen of open bebouwing moeilijk realiseerbaar is.
	2 Meergezinswoningen
In deze zone worden meergezinswoningen enkel toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Door de uiterlijke verschijningvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel. Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar toegestaan. Vooreerst moet het perceel voldoende breed zijn om twee volwaardige kwalitatieve woningen op te richten. Verder dient een tweegezinswoning aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen. Deze aspecten worden geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Rijkevorsel. In de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot 'woongebied' (cf. Art. 5) is geen enkele vorm van meergezinswoningen toegestaan. De herbestemming tot 'woongebied' heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	Meergezinswoningen zijn in deze zone uitsluitend toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Het oprichten van een tweegezinswoning kan enkel op een perceel dat in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte heeft van: – minimum 15 m in geval van halfopen bebouwing – minimum 18 m in geval van open bebouwing In gebieden die in dit RUP bestemd zijn als 'woongebied' (cf. Art. 5) is geen enkele vorm van meergezinswoning toegestaan.
	3 Perceelsopsplitsing
Indien percelen opgesplitst worden in meerdere kavels, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in halfopen of open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de woonwijken. Er wordt een minimale perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte moet minstens worden aangehouden over de volledige bebouwbare zone van het perceel. Het gaat daarbij wel uitsluitend om de zone waarop het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. De achtertuin waar louter kleinschalige bijgebouwen mogelijk zijn, kan bijv. dus wel smaller zijn.	Het verkavelen van een grond is enkel toegelaten voor de realisatie van percelen bedoeld voor halfopen of open bebouwing. Elk perceel heeft volgende minimale perceelsbreedte, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel: – minimum 10 m voor percelen bedoeld voor gebouwen in halfopen bebouwing of kopgebouwen in gesloten bebouwing – minimum 13 m voor percelen bedoeld voor gebouwen in open bebouwing

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot 'woongebied' (cf. Art. 5) wordt een verdere opdeling van percelen niet toegestaan. De herbestemming tot 'woongebied' heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	In gebieden die in dit RUP bestemd zijn als 'woongebied' (cf. Art. 5) is het verkavelen van een grond niet toegestaan.
	4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.	Aan het wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving.
Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zorgt er vaak voor dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg te komen staan.	Volgende functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – bedrijvigheid – kantoren en diensten
	INRICHTING – SPECIFIEKE AANVRAGEN
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt, evenals latere vergunningsaanvragen binnen de initiële projectcontour van een dergelijke aanvraag – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie vormen – aanvragen die betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij specifieke aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria	Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.
	1 Algemeen
Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf.	Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.
	2 Randvoorwaarden voor woonontwikkelingen
In woonontwikkelingen moet de densiteit van het project worden afgestemd op de omgeving. De maximale dichtheid die vooropgesteld wordt in het RUP, is – in samenhang met de kwaliteitseisen die in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening naar voor geschoven worden – verenigbaar met de draagkracht en eigenheid van de woonomgeving. Er wordt ook een minimale dichtheid toegepast om te beletten dat gebieden in de groeipolen (i.e. centrumgebied en woonwijken) met een te lage dichtheid worden ingevuld. Op de minima en maxima wordt er in de woonwijken één gerichte uitzondering mogelijk gemaakt, meer bepaald bij projecten met erfgoed, waar een hogere of lagere dichtheid nodig of gewenst kan zijn in functie van het behoud van het het waardevolle gebouw.	In projecten waar wonen een hoofdfunctie is, bedraagt de woningdichtheid minimum 15 woningen per ha en maximum 25 woningen per ha. Bij projecten met een ‘waardevol gebouw’ kunnen er op maat van het project gerichte uitzonderingen worden toegestaan op de minimale en maximale woningdichtheid in zoverre deze nodig zijn voor de haalbaarheid en het welslagen van het project.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot 'woongebied' (cf. Art. 5) worden geen inbreidingsprojecten toegestaan. De herbestemming tot 'woongebied' heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	In gebieden die in dit RUP bestemd zijn als 'woongebied' (cf. Art. 5), worden aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt en waarbij wonen een hoofdfunctie is, niet toegestaan binnen deze zone, tenzij het een project betreft dat betrekking heeft op een 'waardevol gebouw'.
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context.	3 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies – Functies andere dan wonen moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. De schaal en korrel van de bebouwing is verenigbaar met de omgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.
Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen afwijken van het toetsingskader voor 'reguliere' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	4 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 2.1 Omgeving windmolen Rijkevorsel (overdruk)
In de zuidelijke helft van de kern Rijkevorsel situeert zich een markante constructie met erfgoedwaarde, meer bepaald de Stenen Bergmolen. Dit is nog een maalvaardige windmolen die als monument beschermd is. Om de toekomst van dit monument te kunnen verzekeren, is het van belang dat de molen voldoende wind kan vangen. Indien de windtoevoer en/of -afvoer wordt belemmerd door obstakels in de omgeving van de windmolen, zal dit de maalvaardigheid van de molen hinderen en zal bijgevolg een goed onderhoud van dit beschermd monument in het gedrang komen. Bij windmolens bestaat het beste onderhoud immers uit het regelmatig laten malen van de molen. De gemeente wil om die reden dat nieuwe ontwikkelingen rondom het monument rekening houden met de aanwezigheid van de molen. Het is het belangrijkst om de impact van obstakels (constructies of aanplantingen) op de windvang zoveel mogelijk te beperken in de zone met een straal van 100 m rondom de windmolen. Dit is de zone die in het RUP als overdrukzone op het grafisch plan is voorzien.	‘Omgeving windmolen Rijkevorsel’ is een overdruk binnen de zone ‘woonwijken’. De voorschriften horende bij deze overdruk gelden aanvullend op de overige bepalingen van Art. 2. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing tenzij deze conflicteren met de bepalingen binnen dit artikel.
Om de windvang zo min mogelijk te belemmeren, worden er in de directe omgeving van de molen beperkingen opgelegd aan gebouwen, constructies en beplantingen. Binnen de overdrukzone zone zijn enkel lage gebouwen toegestaan (max. 1 bouwlaag met zadeldak, of 2 bouwlagen met plat dak) en kunnen enkel lage beplantingen voorzien worden (niet hoger dan 3 m).	1 Beperkte hoogte i.f.v. windvang Nieuwe gebouwen, constructies en hoogstammig groen binnen deze overdrukzone mogen de windvang van de windmolen niet in het gedrang brengen. De hoogte moet hierop worden afgestemd. Een gerichte uitzondering op deze bepaling is mogelijk in functie van gemeenschapsvoorzieningen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 3 Randwijken (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming
De zone 'randwijken' omvat de woonomgevingen aan de rand van de kern Rijkevorsel. In de randwijken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar naast wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de randwijken wordt ernaar gestreefd om groene, open en rustige karakter te behouden.	**BESTEMMING** De zone 'randwijken' betreft een overdrukzone bovenop de bestaande bestemmingsplannen en de zone 'woongebied' in dit RUP (cf. Art. 5). De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.	**INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN** Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij geen nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen niet de hoofdfunctie vormen – aanvragen die geen betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die geen betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	1 Bebouwingswijze
In de randwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze wijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het toestaan van tweegezinswoningen). In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt meer in detail bepaald op welke wijze de bebouwing precies kan worden opgericht (zie thema 'bouwprofielen).	In de zone 'randwijken' is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2.
Bestaande gebouwen in gesloten en halfopen bebouwing binnen de randwijken kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn (zie gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Ook op percelen waar open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op zeer smalle percelen, op percelen gelegen naast een wachtgevel of tussen twee wachtgevels, etc.)	Gesloten en halfopen bebouwing zijn uitzonderlijk toegestaan voor bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing, of op bestaande percelen waarop open bebouwing moeilijk realiseerbaar is.
	2 Meergezinswoningen
In deze zone worden meergezinswoningen enkel toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Door de uiterlijke verschijningvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel. Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar toegestaan. Vooreerst moet het perceel voldoende breed zijn om twee volwaardige kwalitatieve woningen op te richten. Verder dient een tweegezinswoning aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen. Deze aspecten worden geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Rijkevorsel.	Meergezinswoningen zijn in deze zone uitsluitend toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Het oprichten van een tweegezinswoning kan enkel op een perceel dat in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte heeft van minimum 18 m.
In de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot 'woongebied' (cf. Art. 5) is geen enkele vorm van meergezinswoningen toegestaan. De herbestemming tot 'woongebied' heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	In gebieden die in dit RUP bestemd zijn als 'woongebied' (cf. Art. 5) is geen enkele vorm van meergezinswoning toegestaan.
	3 Perceelsopsplitsing
Indien percelen opgesplitst worden, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de randwijken. Er wordt een minimale perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte moet minstens worden aangehouden over de volledige bebouwbare zone van het perceel. Het gaat daarbij wel uitsluitend om de zone waarop het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. De achtertuin waar louter kleinschalige bijgebouwen mogelijk zijn, kan bijv. dus wel smaller zijn.	Het verkavelen van een grond is enkel toegelaten voor de realisatie van percelen bedoeld voor open bebouwing. De perceelsbreedte bedraagt minimum 13 m, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot 'woongebied' (cf. Art. 5) wordt een verdere opdeling van percelen niet toegestaan. De herbestemming tot 'woongebied' heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	In gebieden die in dit RUP bestemd zijn als 'woongebied' (cf. Art. 5) is het verkavelen van een grond niet toegestaan.
	4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.	Aan het wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving.
Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zorgt er vaak voor dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg te komen staan.	Volgende functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – bedrijvigheid – kantoren en diensten
	INRICHTING – SPECIFIEKE AANVRAGEN
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt, evenals latere vergunningsaanvragen binnen de initiële projectcontour van een dergelijke aanvraag – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie vormen – aanvragen die betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project
Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij specifieke aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand;	Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
– programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria	
Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf.	1 Algemeen Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.
Om het ruimtelijk kernenbeleid in het teken te zetten van kernversterking, wordt ervoor geopteerd om vooral mogelijkheden tot verdichting te bieden nabij het centrum van de kernen. Om een levendige en aantrekkelijke kern te realiseren, wil de gemeente bijkomende groei vooral faciliteren kort bij de centrumvoorzieningen in de gemeente. Voor Rijkevorsel betekent dit concreet dat er vooral verdichtingsinitiatieven gewenst zijn in de zones die afgebakend zijn als ‘centrumgebied’ en ‘woonwijken’. Deze delen van de kernen worden weerhouden als groeipolen waar de verdere uitbouw van het woonaanbod prioritair moet worden voorzien en waar ‘specifieke’ inbreidingsprojecten dus kansen krijgen. Buiten deze groeipolen is verdichting minder wenselijk. In deze gebieden wordt dus een rem gezet op verdere verdichting door de mogelijkheden hiertoe te beperken. Woonontwikkelingen in binnengebieden of andere inbreidingsprojecten zijn hier dus niet mogelijk. Enkel voor projecten die betrekking hebben op gebouwen met erfgoedwaarde wordt er een uitzondering ingebouwd, om zo het behoud van deze waardevolle gebouwen te faciliteren.	2 Verbod op inbreidingsprojecten Aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt en waarbij wonen een hoofdfunctie is, worden niet toegestaan in deze zone, tenzij het een project betreft dat betrekking heeft op een ‘waardevol gebouw’.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context.	3 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies – Functies andere dan wonen moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. De schaal en korrel van de bebouwing is verenigbaar met de omgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.
Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de ‘specifieke aanvragen’, kunnen afwijken van het toetsingskader voor ‘reguliere’ aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	4 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 4 Woonlinten en landelijke woonentiteiten (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming
De zone 'woonlinten en landelijke woonentiteiten' omvat de woonlinten en overige woonomgevingen die geen deel uitmaken van de kernen Rijkevorsel en Sint-Jozef. De bebouwing in deze zone bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap. In deze delen van het woonweefsel wordt ernaar gestreefd om het landelijke karakter te behouden. Verdichting is hier niet wenselijk. In deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Dynamische activiteiten die veel mensen aantrekken zijn hier niet op hun plaats. Deze horen eerder thuis in de kernen.	**BESTEMMING** De zone 'woonlinten en landelijke woonentiteiten' betreft een overdrukzone bovenop de bestaande bestemmingsplannen. De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de hierna volgende bepalingen. Onderstaande aan het wonen verwante functies worden niet toegestaan in deze zone: – kleinhandel – kantoren en diensten
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.	**INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN** Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij geen nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen niet de hoofdfunctie is – aanvragen die geen betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die geen betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	1 Bebouwingswijze
In de ‘woonlinten en landelijke woonentiteiten’ wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze woonomgevingen te behouden. In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt meer in detail bepaald op welke wijze de bebouwing precies kan worden opgericht (zie thema ‘bouwprofielen).	In de zone ‘woonlinten en landelijke woonentiteiten’ is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2.
Bestaande gebouwen in gesloten en halfopen bebouwing binnen de randwijken kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn (zie gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Ook op percelen waar open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op zeer smalle percelen, op percelen gelegen naast een wachtgevel of tussen twee wachtgevels, etc.)	Gesloten en halfopen bebouwing zijn uitzonderlijk toegestaan voor bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing, of op bestaande percelen waarop open bebouwing moeilijk realiseerbaar is.
	2 Meergezinswoningen
In deze zone is het niet de bedoeling om verder te verdichten. Tweegezinswoningen worden in deze zone niet mogelijk gemaakt i.f.v. verdichting, maar als een mogelijk alternatief voor het opsplitsen van een kavel. Ze worden om deze reden enkel toegestaan op percelen die opgedeeld zouden kunnen worden in twee kavels voor open bebouwing (i.c. een breedte van 40 m). Verder dient een tweegezinswoning aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen. Deze aspecten worden geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Rijkevorsel.	Meergezinswoningen zijn in deze zone uitsluitend toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Het oprichten van een tweegezinswoning kan enkel op een perceel dat in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte heeft van minimum 40 m.
In het ‘woonbos’ aan het zuidelijke uiteinde van de gemeente wordt elke vorm van meergezinswoningen volledig uitgesloten (zie Art. 4.1). Dit geldt ook in de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot ‘woongebied’ (cf. Art. 5). De herbestemming tot ‘woongebied’ heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	In de overdrukzone ‘woonbos’ (cf. Art. 4.1) en in gebieden die in dit RUP bestemd zijn als ‘woongebied’ (cf. Art. 5), is geen enkele vorm van meergezinswoning toegestaan.
	3 Perceelsopsplitsing
Indien percelen opgesplitst worden in meerdere kavels, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de randwijken. Er wordt een minimale perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte moet minstens worden aangehouden over de volledige bebouwbare zone van het perceel. Het gaat daarbij wel uitsluitend om de zone waarop het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. De achtertuin waar louter kleinschalige bijgebouwen mogelijk zijn, kan bijv. dus wel smaller zijn.	Het verkavelen van een grond is enkel toegelaten voor de realisatie van percelen bedoeld voor open bebouwing. De perceelsbreedte bedraagt minimum 20 m, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel.
In de aangesneden delen van woonuitbreidingsgebied die in dit RUP herbestemd worden tot ‘woongebied’ (cf. Art. 5) wordt een verdere opdeling van percelen niet toegestaan. De herbestemming tot ‘woongebied’ heeft vooral tot doel om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere verdichting wordt in deze gebieden niet gefaciliteerd.	In gebieden die in dit RUP bestemd zijn als ‘woongebied’ (cf. Art. 5) is het verkavelen van een grond niet toegestaan.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. In deze woonomgeving zijn deze uitsluitend als nevenfunctie toegestaan. De combinatie met wonen is hier dus altijd verplicht. Ook naar vloeroppervlakte toe wordt er een duidelijke bovengrens bepaald.	Aan het wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. Deze zijn enkel toegestaan voor zover ze op het perceel gecombineerd worden met een woning en in vloeroppervlakte beperkt blijven tot maximum 100 m².
	INRICHTING – SPECIFIEKE AANVRAGEN
Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. recreatieve voorziening, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of een erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie vormen – aanvragen die betrekking hebben op 'waardevolle gebouwen' – aanvragen die betrekking hebben op een project dat eerder tot stand is gekomen volgens het kader van de 'specifieke aanvragen' of op een onderdeel van een dergelijk project
Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij specifieke aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria	Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf.	1 Algemeen – Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.
Om het ruimtelijk kernenbeleid in het teken te zetten van kernversterking, wordt ervoor geopteerd om vooral mogelijkheden tot verdichting te bieden nabij het centrum van de kernen. Om een levendige en aantrekkelijke kern te realiseren, wil de gemeente bijkomende groei vooral faciliteren kort bij de centrumvoorzieningen in de gemeente. Voor Rijkevorsel betekent dit concreet dat er vooral verdichtingsinitiatieven gewenst zijn in de zones die afgebakend zijn als ‘centrumgebied’ en ‘woonwijken’. Deze delen van de kernen worden weerhouden als groeipolen waar de verdere uitbouw van het woonaanbod prioritair moet worden voorzien en waar ‘specifieke’ inbreidingsprojecten dus kansen krijgen. Buiten deze groeipolen is verdichting minder wenselijk. In deze gebieden wordt dus een rem gezet op verdere verdichting door de mogelijkheden hiertoe te beperken. Woonontwikkelingen in binnengebieden of andere inbreidingsprojecten zijn hier dus niet mogelijk.	2 Verbod op inbreidingsprojecten Aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt en waarbij wonen een hoofdfunctie is, worden niet toegestaan in deze zone.
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context.	3 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies – Functies andere dan wonen moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. De schaal en korrel van de bebouwing is verenigbaar met de omgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen afwijken van het toetsingskader voor 'reguliere' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	4 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.
	Art. 4.1 Woonbos (overdruk)
Aan het zuidelijke uiteinde van de gemeente ligt een geïsoleerd woonfragment op de grens met Beerse. Het betreft een woonbos tussen de kern Sint-Jozef en Vlimmeren (Beerse). Het grootste deel van dit geheel situeert zich op het grondgebied van Beerse. Kenmerkend zijn de grote omvang van de kavels en het beboste karakter van de verkaveling.	'Woonbos' is een overdruk binnen de zone 'woonlinten en landelijke woonentiteiten'. De voorschriften horende bij deze overdruk gelden aanvullend op de overige bepalingen van Art. 4. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing tenzij deze conflicteren met de bepalingen binnen dit artikel.
Ook verdichting op gebouwniveau wordt tegengaan. In het woonbos worden meergezinswoningen volledig uitgesloten, zelfs in de vorm van tweegezinswoningen.	1 Meergezinswoningen Binnen de overdruk 'woonbos' is geen enkele vorm van meergezinswoning toegestaan.
Om het groene en beboste karakter van het woonbos te kunnen behouden, is het niet wenselijk dat percelen worden opgesplitst in kleine kavels die grotendeels bebouwd kunnen worden. Om deze reden wordt de minimale breedte van de kavels in deze overdrukzone opgetrokken.	2 Perceelsopsplitsing Binnen de overdruk 'woonbos' bedraagt de perceelsbreedte minimum 30 m, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel.
Om het groene karakter van deze omgeving maximaal te kunnen vrijwaren, worden er ook randvoorwaarden ingebouwd die op een directe manier inzetten op het behoud van het groene karakter. Zo moet er op elk perceel een minimumaandeel van de perceelsoppervlakte beplant zijn moet hoogstammig groen. Bestaande waardevolle bomen die reeds aanwezig zijn op terrein moeten maximaal behouden blijven. Daarnaast worden er ook er duidelijke grenzen gesteld aan de oppervlakte die bebouwing en verhardingen kunnen innemen. Dit waarborgt dat er op elk perceel voldoende ruimte onverhard blijft en ruimte kan bieden aan groen.	3 Inrichting De inrichting van percelen binnen deze overdruk moet aan onderstaande bepalingen voldoen: – Minimum 25% van de totale terreinoppervlakte moet met hoogstammig groen beplant zijn. – Bestaande waardevolle bomen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. De inplanting van de bebouwing en verharding wordt hier maximaal op afgestemd. – De bebouwing en verharding mogen maximum 25% van de totale terreinoppervlakte in beslag nemen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 4.2 Omgeving kapel Achtel (overdruk)
In het gehucht Achtel situeert zich de kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Zeven Weeën. Het betreft een hoog-gotische kapel gebouwd op een kunstmatige berg, de zogenaamde Kapelberg met omringende oude beuken, eiken en linden. De site vormt een markante plek in het gehucht met een uitgesproken erfgoedkundige waarde. De site is in zijn geheel dan ook beschermd als monument. De gemeente hecht groot belang aan de erfgoedwaarde van deze site centraal in het gehucht. Het is nodig dat nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van de kapel niet botsen met de historische kwaliteiten van de site en haar omgeving. Om dit te kunnen waarborgen, wordt de overdruk 'Omgeving kapel Achtel' in het RUP voorzien.	'Omgeving kapel Achtel' is een overdruk binnen de zone 'woonlinten en landelijke woonentiteiten'. De voorschriften horende bij deze overdruk gelden aanvullend op de overige bepalingen van Art. 4. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing tenzij deze conflicteren met de bepalingen binnen dit artikel.

Elke ingreep in de rechtstreekse omgeving van de kapel en de Kapelberg moet in harmonie zijn met het aanwezige erfgoed en rekening houden met de erfgoedkundige waarden van de historische site en de omgeving ervan. Een aantal kenmerken van de bestaande omgeving die verenigbaar zijn met de erfgoedsite zijn:
– Qua bouwtype: eengezinswoningen (vooral vrijstaand) en hoevegebouwen
– Gebruik van (rode) baksteen als dominant materiaal voor gevels
– Eenvoudige gevelgeleding met een goed evenwicht tussen open en gesloten geveldelen (bijv. geen ononderbroken glaspartijen aan straatzijde, geen gevelopeningen die doorlopen over meerdere bouwlagen, etc.)
– Vooral zadeldaken met pannen
– Afwisselende inplanting van de gebouwen t.o.v. de straat (geen gelijke bouwlijn, soms ook gebouwen diep gelegen op het perceel)
 	
Ingrepen die door hun schaal, dynamiek of ruimtelijke impact de erfgoedkundige kwaliteiten van de omgeving van de kapel schaden (zoals bijvoorbeeld het voorzien van een woning dat qua schaal of architectuur sterk contrasteert met de overige bebouwing), zijn niet mogelijk. Gebouwen binnen de omgeving die zelf geen erfgoedwaarde hebben, kunnen uiteraard vervangen worden. Belangrijk is wel dat de nieuwe bebouwing die in de plaats komt, kwalitatief en duurzaam is en zich goed inpast in de omgeving met respect voor de typische erfgoedelementen en -kenmerken ervan.
	Binnen de overdrukzone moeten gebouwen, constructies en omgevingsaanleg in harmonie zijn met de historisch waardevolle site van de kapel en de Kapelberg. Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de typische erfgoedkenmerken en -elementen die de historische site alsook de omgeving ervan waardevol maken. Er wordt daarbij minstens gelet op onderstaande zaken:
	– Bij gebouwen en constructies:
	  – inplanting
	  – schaal
	  – volumetrie
	  – gevelopbouw
	  – dakvorm
	  – materiaalgebruik
	– Bij omgevingsaanleg:
	  – voortuinstructuur
	  – beplanting
	  – afsluitingen
	  – materiaalgebruik

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 5 Woongebied Categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’
Deze zone omvat de delen van het woonuitbreidingsgebied op het gewestplan die reeds aangesneden zijn op het moment dat het voorliggende RUP werd opgemaakt. Met oog op rechtszekerheid wenst de gemeente aan de bestaande woningen in deze gebieden dezelfde mogelijkheden te beiden als de woningen die volgens het gewestplan in woongebied gelegen zijn. Net als in de delen die op het gewestplan al als woongebied bestemd zijn, is het de bedoeling om ook in deze delen van het woonuitbreidingsgebied, die in het voorliggende RUP herbestemd worden tot ‘woongebied’, de precieze inrichtingsmogelijkheden af te stemmen op de aard en het karakter van de woonomgeving. De ruimtelijke inrichting in deze gebieden wordt eveneens gestuurd door bovenop de nieuwe grondbestemming de overdrukken met de verschillende woonomgevingen te laten doorlopen. Een wezenlijk verschil met de delen van de woonkernen die vandaag al op het gewestplan een volwaardige woonbestemming hebben, is dat er in de aangesneden delen van de woonuitbreidingsgebieden geen verdere verdichting wordt gefaciliteerd. Het is vooral de bedoeling om bestaande woningen rechtszekerheid te bieden. Een verdere groei van het aantal woongelegenheden d.m.v. tweegezinswoningen, perceelsopsplitsingen of inbreidingsprojecten wordt hier tegengegaan. Dit is ook als dusdanig doorvertaald in de bepalingen voor de betreffende overdrukzones.	**BESTEMMING EN INRICHTING** De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen naar aard en omvang steeds verenigbaar te zijn met de woonfunctie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan de bepalingen van de van toepassing zijnde overdrukzones in dit RUP.