



# Beleidsvisie op bouwen in Ranst 2026

## Inhoudsopgave

De demografische evolutie .....	4
Klimaatverandering .....	6
Het structuurplan .....	7
Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....	7
Provinciaal Beleidsplan Antwerpen .....	9
De dorpskernen.....	10
Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als leidraad voor Ranst .....	11
1. Gedeeld en meervoudig gebruik van ruimte.....	12
2. Degelijkheid en aanpasbaarheid .....	12
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving .....	13
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap.....	15
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit.....	16
6. Klimaatbestendigheid .....	17
7. Energetische aspecten .....	18
8. Gezondheid.....	20
9. Inclusief samenleven .....	20
10. Economische vitaliteit.....	21
Bijkomende lasten en voorwaarden .....	22
Toepassingsgebied.....	22

Ranst is een landelijke gemeente met vier dorpskernen: Ranst, Oelegem, Broechem en Emblem. Eigen aan die kernen is dat ze omgeven zijn door open ruimte. Zowel voor eengezinswoningen als voor grotere projecten (dikwijls met meergezinswoningen) stijgen de aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zal gestreefd worden naar een evenwicht tussen de al aanwezige bebouwing en de mogelijke inplanting van eengezinswoningen (al dan niet open, halfopen of gekoppeld) en meergezinswoningen.

Het uitgangspunt moet altijd zijn om te streven naar een kwalitatieve dorpsversterking met respect voor de eigenheid van de kern, maar ook met aandacht voor open ruimte en groene elementen.

Uiteraard blijven de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van bestaande verkavelingen en RUP's wel wettelijk geldig. De ontwikkelingsaanvragen die de geldende voorschriften volgen, kunnen niet zomaar geweigerd worden. De gedetailleerde voorschriften van een goedgekeurd RUP of goedgekeurde verkaveling worden immers geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Wanneer er echter geen stedenbouwkundige voorschriften van kracht zijn moet elke aanvraag beoordeeld worden op het behoud van de 'goede ruimtelijke ordening' en de inpasbaarheid binnen de onmiddellijke omgeving.

Deze visie kan een inzicht geven in wat het bestuur hieronder verstaat. Deze visie is bewust richtinggevend en niet verordenend opgesteld. Voorafgaand overleg met de gemeente is steeds een meerwaarde bij het opstellen van een nieuwe aanvraag.

## De demografische evolutie

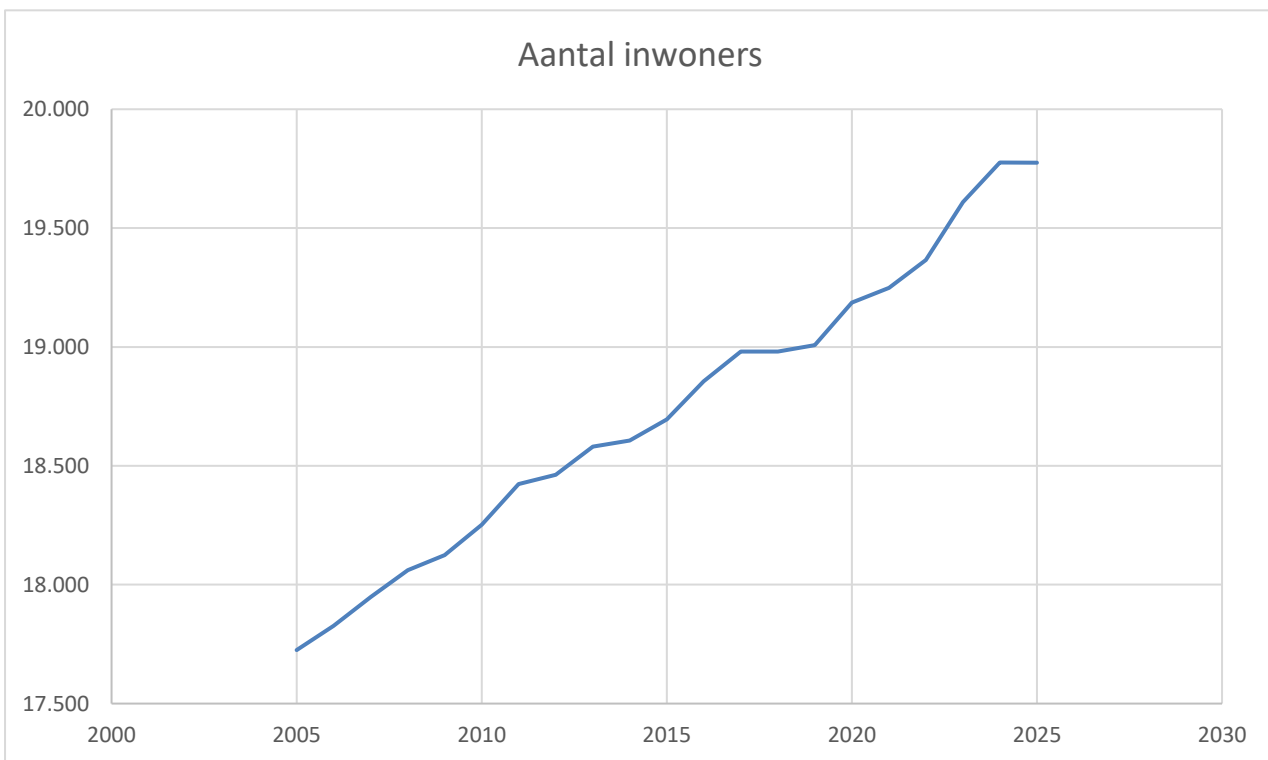
In Ranst neemt het aantal inwoners gestaag toe.

Ook in Vlaanderen steeg het aantal inwoners in dezelfde mate (112,88% ten opzichte van 2005).

1 januari	Ranst															
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal inwoners	17.725	17.827	17.948	18.061	18.124	18.253	18.424	18.463	18.581	18.607	18.696	18.856	18.981	18.981	19.008	19.187
Groei (2005=100)	100,0	100,6	101,3	101,9	102,3	103,0	103,9	104,2	104,8	105,0	105,5	106,4	107,1	107,09	107,24	108,25

1 januari	Ranst															
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Aantal inwoners	19.249	19.366	19.609	19.776	19.755											
Groei (2005=100)	108,6	109,2	110,6	111,6	111,5											

Bron: Gemeentemonitor



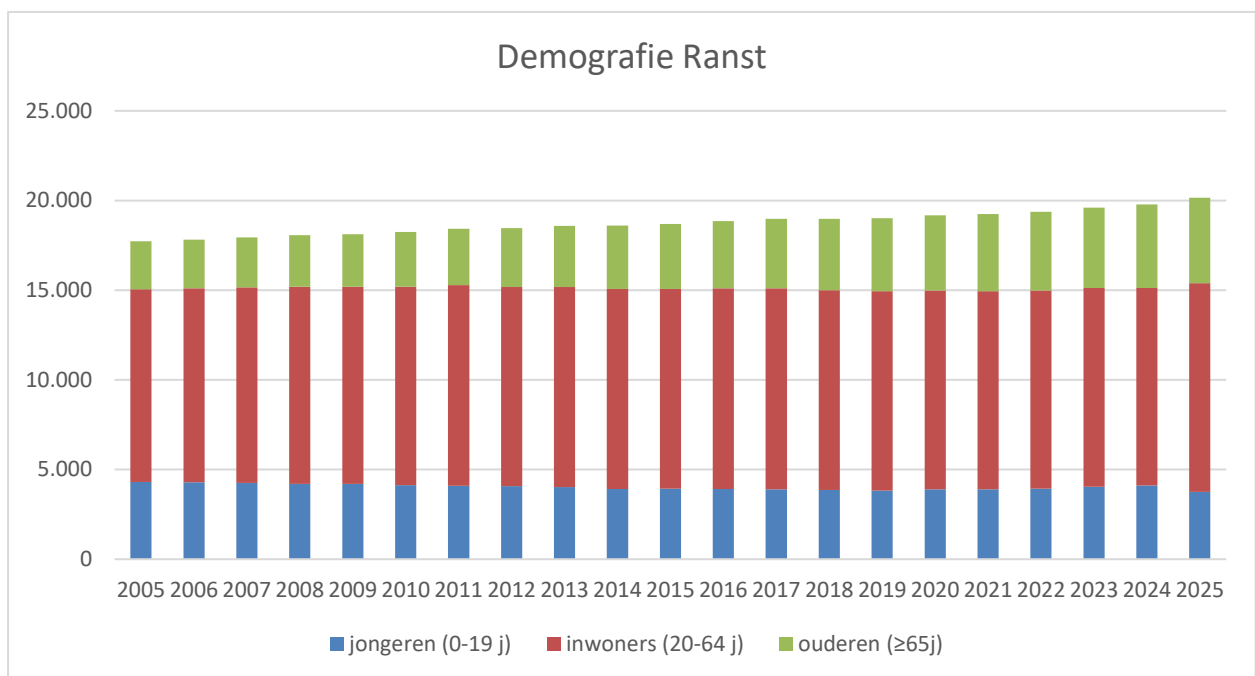
We merken op dat de leeftijdsstructuur van de bevolking tijdens de afgelopen 20 jaar wel evolueert. Vooral de stijging van het aandeel 65+ers (potentie tot kleiner wonen) is aanzienlijk. Binnen de groep 65+ers zal het gedeelte 85+ nog toenemen met 40% tussen 2035 en 2050. Op lange termijn moeten we hier rekening mee houden. Er zullen ook meer alleenstaanden zijn.

De groep 20- tot 64-jarigen (potentie voor gezinsvorming met kinderen) kent een tragere groei en het aantal kinderen lijkt de laatste jaren zelfs af te nemen.

1 januari	Ranst															
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal inwoners (0-19 j)	4.315	4.284	4.253	4.204	4.199	4.123	4.097	4.068	4.022	3.916	3.926	3.922	3.888	3.865	3.826	3.891
Groei (2005=100)	100,0	99,3	98,6	97,4	97,3	95,6	94,9	94,3	93,2	90,8	91,0	90,9	90,1	89,57	88,67	90,17
Aantal inwoners (20-64 j)	10.733	10.813	10.911	10.988	10.988	11.075	11.183	11.114	11.157	11.161	11.138	11.188	11.222	11.142	11.111	11.087
Groei (2005=100)	100,0	100,7	101,7	102,4	102,4	103,2	104,2	103,5	104,0	104,0	103,8	104,2	104,6	103,81	103,52	103,30
Aantal inwoners (≥65j)	2.677	2.730	2.784	2.869	2.937	3.055	3.144	3.281	3.402	3.530	3.632	3.746	3.871	3.974	4.071	4.200
Groei (2005=100)	100,0	102,0	104,0	107,2	109,7	114,1	117,4	122,6	127,1	131,9	135,7	139,9	144,6	148,45	152,07	156,89

1 januari	Ranst															
	2021	2022	2023	2024	2025											
Aantal inwoners (0-19 j)	3.890	3.933	4.039	4.119	3.759											
Groei (2005=100)	90,15	91,1	93,6	95,46	87,11											
Aantal inwoners (20-64 j)	11.054	11.045	11.080	11.005	11.626											
Groei (2005=100)	102,99	102,91	103,23	102,53	108,32											
Aantal inwoners (≥65j)	4.305	4.388	4.490	4.652	4.777											
Groei (2005=100)	160,8	163,9	167,7	173,8	178,45											

Bron: Gemeentemonitor



In het woonaanbod en -beleid moet rekening gehouden worden met deze evoluties en kan gezocht worden naar manieren om bepaalde doelgroepen extra aan te spreken.

## Klimaatverandering

De toenemende impact van de klimaatverandering op onze omgeving zet ons ook aan om een nieuwe, geactualiseerde visie op ons ruimtelijk beleid te ontwikkelen.

Daarbij moet er aandacht zijn voor de al bestaande gevolgen van de klimaatverandering en voor maatregelen die de toenemende impact moeten voorkomen.

Met de ondertekening van het burgemeestersconvenant in 2020 engageerde het bestuur zich voor een daling met 40% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot tegen 2030. Naar aanleiding van het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 werd ook in Ranst het Lokaal Energie- en Klimaatplan goedgekeurd op 20 september 2021. Dit engagement werd herbevestigd op 22 mei 2023 door de goedkeuring van het Lokaal Energie- en Klimaatpact 2.1 (overeenkomst tussen Vlaanderen en Ranst over het versneld uitvoeren van klimaatmaatregelen en het versnellen van de energietransitie).

Daarvoor zijn maatregelen nodig die ingrijpen op de ruimtelijke planning en de vergunningverlening. De opwarming van onze omgeving en de gevolgen ervan op zowel dichtbebouwde kernen als op de open ruimte en de landbouw maken die noodzakelijk.

In de doelstellingen werden maatregelen opgenomen met (o.a.) betrekking tot:

- Het aantal (nieuwe) bomen in de gemeente
- Deelsystemen voor mobiliteit
- Projecten voor hernieuwbare energie
- Nieuwe fietspaden
- Ontharding
- Hemelwateropvang en -buffering

In onze dorpskernen willen we graag meer groen en open ruimte voorzien door verharding tegen te gaan, klimaatneutraal te bouwen en een duurzame mobiliteit na te streven. Het bestuur engageert zich om als gemeente de nodige maatregelen te nemen om hieraan bij te dragen, maar ook de burgers kunnen hun steentje bijdragen door o.a. rekening te houden met duurzame bouwprincipes (bv. oriëntatie gericht bouwen, goede isolatie, gebruik hernieuwbare energie enz.).

De aandacht voor de toenemende mobiliteit, de problematische evolutie van de waterhuishouding, de groeiende industriële druk, de grotere aandacht voor de nood aan open groene ruimte en de bescherming van het aanwezige groen worden steeds belangrijker.

Bij projecten waarbij een grote impact kan verwacht worden op de omgeving, wordt een bevraging van de buurt sterk aangeraden vóór het indienen van de vergunningsaanvraag. De wettelijk opgelegde adviezen en de resultaten van de bevraging zullen meegenomen worden bij de behandeling van vergunningsaanvragen.



Tijdens een openbaar onderzoek kunnen bewoners hun bezwaren indienen.

## Het structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat in 2007 werd goedgekeurd, geeft niet meer voldoende antwoorden om er een beleid op te baseren. Het is duidelijk dat anno 2025 de samenleving zo sterk geëvolueerd is dat zeker op het vlak van ruimtelijke planning lang niet meer dezelfde inzichten gehanteerd kunnen worden als in 2007.

## Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 een conceptnota goedgekeurd voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Deze nota bouwt verder op de Strategische Visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief beleidsplan. Het BRV is de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en bepaalt de krijtlijnen voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen tijdens de komende decennia. Ook de provincies en gemeenten maken ruimtelijke beleidsplannen die hun ruimtelijke structuurplannen vervangen.

Ruimte is beperkt in Vlaanderen, daarom is het belangrijk dat er duidelijke afspraken gemaakt worden over hoe die ruimte het beste kan gebruikt worden. De ruimte die mensen innemen ten behoeve van zichzelf, bijvoorbeeld om te wonen, te werken of zich te verplaatsen, het zogenaamde 'ruimtebeslag', breidt in Vlaanderen nog altijd uit.

Het doel van het BRV is om tegen 2040 de inname van extra ruimte te doen dalen tot nul, om:

- de omgeving klimaatbestendig te maken
- de natuur te versterken
- woonkernen te doen bruisen
- ruimte te maken voor duurzame economie

Ruimtelijke beleidsplannen bestaan enerzijds uit een strategische visie met een langetermijnvisie, en anderzijds uit beleidskaders met operationele beleidskeuzes voor de middellange termijn. Die beleidskaders beschrijven hoe en met wie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd.

De beschreven principes zijn:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (gedeeld, meervoudig, geïntensiveerd gebruik)
- (Potentiële) knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend voor verdere ontwikkeling
- Verweven wat kan (incl. blauwgroene dooradering), scheiden wat moet
- Fysisch systeem is sturend (bv. waterhuishouding)
- Kwaliteitssprong: ontwikkelingen moeten bijdragen aan de levenskwaliteit en omgevingskwaliteit
- Geïntegreerde aanpak over sectoren heen – omdat de ruimte schaars is!

De 6 beleidskaders die verder zullen worden uitgewerkt zijn:

- Ruimte voor wonen: voorzien in voldoende bijkomende kwalitatieve en betaalbare woningen om demografische noden op te vangen in goed gelegen kernen binnen kwaliteitsvolle buurten, waardoor het potentieel voor bijkomende voorzieningen en infrastructuur stijgt
- Ruimte voor water: overstromings- en droogte-bestendig Vlaanderen
- Ruimte voor economie: een duurzame ruimtelijke economische structuur die bijdraagt aan de competitiviteit en productiviteit
- Ruimte voor energie: omschakeling naar meer hernieuwbare energie
- Ruimte voor biodiversiteit: beschermen, herstellen en versterken van de natuur en de

realisatie van een fijnmazige, groenblauwe dooradering, zowel doorheen de bebouwde als de open ruimte

- Ruimte voor land- en tuinbouw: behouden en versterken van het agrarische gebied voor een duurzame en productieve land- en tuinbouw

Deze moeten uitgewerkt worden met voldoende onderlinge samenhang en niet slechts gericht op de aparte sectoren.

Op 24 mei 2023 keurde het Vlaams Parlement het Decreet Woonreservegebieden goed, welke de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over de woonuitbreidingsgebieden wijzigt. Hiermee wil Vlaanderen de langetermijndoelstellingen van de bouwshift mee te realiseren.

Deze nieuwe decretale regeling plaatst een “stolp” over de nog aanwezige woonreservegebieden. Het aansnijden van onbebouwd woonreservegebied kan pas als de gemeente het gebied “vrijgeeft”.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerder geldende regeling zijn:

- Bouwen of verkavelen kan slechts worden toegestaan op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit tot de vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend deel ervan). Dit heet het “vrijgavebesluit”.
- Het vrijgavebesluit bepaalt voorwaarden voor een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. Het kan ook lasten opleggen.
- Het aansnijden van onbebouwde gronden in woonreservegebied is dus niet meer mogelijk via een principiële akkoord of via rechtstreekse aanvragen voor verkavelingen of groepswoningbouw.
- Eigenaars van gronden kunnen de gemeente enkel verzoeken een gebied vrij te geven door een concreet project voor te leggen.  
De gemeenteraad kan een woonreservegebied slechts volledig of gedeeltelijk vrijgeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

In het huidige structuurplan van Ranst werd enkel het woonuitbreidingsgebied Schuurblok in Oelegem als te ontwikkelen aangegeven. Ondertussen is dat gerealiseerd.

Daaruit volgt ook dat alle andere woonuitbreidingsgebieden momenteel niet ontwikkelbaar zijn. Daarvoor moet eerst een nieuw ruimtelijk beleidsplan worden goedgekeurd.

De Vlaamse overheid wil mensen ook aanmoedigen om kleiner te gaan wonen, vooral geconcentreerd in stads- of dorpskernen. Lokale besturen kunnen duurzame ruimtelijke strategieën ontwikkelen en concrete maatregelen nemen om steden en gemeenten klimaatbestendig in te richten.

## Provinciaal Beleidsplan Antwerpen

Op 26 oktober 2023 keurde de provincieraad van Antwerpen het Beleidsplan Ruimte goed; sinds 13 februari 2024 is het van kracht.

Het Beleidsplan Ruimte omvat de strategische visie voor de lange termijn en een set van drie beleidskaders. De beleidskaders maken de realisatie van de strategische visie mogelijk. Het zijn:

- Verdichten en ontlichten van de ruimte
- Sterke Netwerken: ruimte en mobiliteit
- Levendige kernen.

De keuzes uit het Beleidsplan Ruimte zijn gebaseerd op meerdere onderzoeken en volgt ook de beginselen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

## De dorpskernen

De dorpskernen in deze visie zijn op het gewestplan vastgelegd als de woonzones rondom de kerktoeren. Deze gebieden lenen zich het best voor verdere verdichting. De woonzones die op het gewestplan ingekleurd staan, maar hier niet op aansluiten, behoren in deze visie niet tot de dorpskern, maar tot het buitengebied. Buiten de dorpskernen zijn eengezinswoningen de norm voor nieuwbouw.

Meergezinswoningen betekenen niet alleen kwantitatief een zekere verdichting, maar bepalen ook het karakter van de buurt, de hoeveelheid verhardingen, het aantal wagens, enz. Deze zijn enkel toelaatbaar in de dorpskernen en langs grotere verbindingswegen, waarbij steeds ook rekening gehouden wordt met de reeds bestaande bebouwing en woontypologieën in de onmiddellijke omgeving.

Buiten de dorpskernen, in de buitenwijken en in de woongebieden met landelijk karakter volgens het gewestplan moet voor nieuwbouw bij voorkeur ingezet worden op grondgebonden woningen (eengezinswoning met tuin) om het landelijke groene en open karakter te bewaren. In bepaalde gevallen kan het wel aanvaardbaar zijn om bestaande grotere woningen op te splitsen in meerdere woonegelegenheden, voor zover het bouwvolume hierdoor niet toeneemt. Op die manier worden de woonpercelen efficiënter gebruikt.

Hoe verder van de dorpskernen, hoe meer open ruimte er gevrijwaard moet kunnen worden. De regelgeving rond zonevremde woningen zal om die reden dan ook strikt gehanteerd worden – overeenkomstig de Vlaamse wetgeving hierover.

De diversiteit van onze dorpskernen wordt benadrukt. Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten - van welke omvang of type ook - moet de eigenheid van de dorpskern erkend worden. De al bestaande ruimtelijke ontwikkeling is heel divers. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zal gestreefd worden naar een evenwicht tussen de al aanwezige bebouwing en de mogelijke inplanting van eengezinswoningen (al dan niet open, halfopen of gekoppeld) en meergezinswoningen.

Het uitgangspunt moet altijd zijn om te streven naar een kwalitatieve dorpsversterking met respect voor de eigenheid van de kern, maar ook met aandacht voor open ruimte en groene elementen.

Momenteel zijn grote bouwprojecten echter geen prioriteit voor het bestuur en is er eerder vraag naar kleinschalige projecten.

Nieuwe ontwikkelingen moeten een woningdichtheid en -typologie hebben die overeenkomt met de onmiddellijke omgeving.

Wijken die worden gekenmerkt door vrijstaande woningen, worden op dezelfde manier verder gezet. Hierbij wordt gestreefd naar een perceelgrootte van 500 m<sup>2</sup>. Voor halfopen bebouwingen is de perceelgrootte standaard 300 m<sup>2</sup>. Rijwoningen hebben een perceelgrootte van minimaal 150 m<sup>2</sup>.

## Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als leidraad voor Ranst

De Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen introduceert met de 10 kernkwaliteiten een kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving.

### 10 kwaliteitswaarden als uitgangspunt

1. Gedeeld en meervoudig gebruik van ruimte
2. Degelijkheid en aanpasbaarheid
3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
6. Klimaatbestendigheid
7. Energetische aspecten
8. Gezondheid
9. Inclusief samenleven
10. Economische vitaliteit

Deze 10 kernkwaliteiten bieden een gemeenschappelijke taal om met elkaar in dialoog te gaan over leefomgevingskwaliteit. Door samen met gemeente, eigenaars, ontwikkelaars, bewoners en gebruikers de kernkwaliteiten van een omgeving in beeld te brengen en bespreekbaar te maken, maak je dus zowel maatwerk als het samenwerken aan leefomgevingskwaliteit mogelijk. Ze dragen bij tot kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen die zich optimaal inpassen in hun omgeving. Zo werk je mee aan een kwaliteitsvolle leefomgeving.

Elke kernkwaliteit staat in relatie tot de anderen. Neem dus steeds de 10 kernkwaliteiten mee bij de start van je project. Het samenspel tussen de kernkwaliteiten kan interessante verbanden naar boven brengen, die je anders mogelijk niet zou ontdekken. Uiteraard gaat het steeds om een afweging. Je kan niet altijd evenveel inzetten op elke kernkwaliteit. Soms moeten keuzes gemaakt worden. Maatwerk blijft dus belangrijk.

## 1. Gedeeld en meervoudig gebruik van ruimte

Binnen de gemeente wordt gestreefd naar het zorgvuldig omspringen met beschikbare ruimte. Dit houdt ook in dat in bouwprojecten - van welke omvang ook - een functioneel gemeenschappelijk gebruik door meerdere gezinstypen op een eenvoudige manier mogelijk wordt gemaakt.

Meerdere gebruikers kunnen tegelijkertijd of op verschillende momenten gebruik maken van de ruimte. Zo kan een specifieke ruimte door verschillende doelgroepen gebruikt worden voor verschillende activiteiten. Bij grotere projecten kunnen er collectieve buitenruimtes ingericht worden.

Polyvalente ruimtes en een gemeenschappelijke inrichting (zowel binnen als buiten) dragen bij aan gedeeld en meervoudig gebruik door toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten zoals verweving, medegebruik en gebruik door meerdere doelgroepen.

Het ontwerp moet rekening houden met mogelijke aanpassingen in de toekomst voor ander en/of gedeeld gebruik.

Het gemeenschappelijk gebruik zorgt niet alleen voor een **efficiënter ruimte- en materiaalgebruik**. Het zorgt ook voor minder consumptie, minder afval, een doordacht gebruik en een betere ontmoetingsmogelijkheid tussen de bewoners/gebruikers.

De gemeente Ranst wil binnen de bestaande wettelijke kaders co-housing stimuleren als duurzame en sociale woonvorm. Hierbij kunnen meerdere huishoudens vrijwillig gemeenschappelijke leefruimtes delen. Het biedt een antwoord op uitdagingen zoals vergrijzing, vereenzaming en betaalbaarheid. Buiten de dorpskern weliswaar rekening houdend met bestaande bouwvolumes.

## 2. Degelijkheid en aanpasbaarheid

Nieuwe zowel als bestaande constructies, gebouwen en inrichtingen van de ruimte moeten zoveel **mogelijk flexibel inzetbaar** en/of **eenvoudig aanpasbaar** zijn voor veranderende maatschappelijke noden.

Duurzaamheid start met een goed begrip van de specifieke toestand van de site en hoe het ontwerp hiermee omgaat. Voor de site zelf zijn zowel de inpassing in de omgeving alsook de nabijheid van allerlei voorzieningen cruciaal. Een duurzaam project is een robuust project met een lange levenstermijn en is aanpasbaar aan nieuwe gebruikers.

Een woning die vlot kan omgevormd worden tot een integraal toegankelijke woning of een zorgwoning (in het kader van levenslang wonen) is een pluspunt. De woningen moeten door relatief eenvoudige aanpassingen kunnen (blijven) voldoen aan specifieke en veranderende behoeften van de huidige en toekomstige bewoners.

De gezinssamenstelling zal in de nabije toekomst sterk wijzigen. Zo wordt een sterke stijging verwacht in het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens met drie of meer personen zal in absolute cijfers ongeveer hetzelfde blijven. Er wordt een wijziging in de bevolkingssamenstelling verwacht met een sterke toekomstige vergrijzing (+65 jaar) en

verzilvering (+80 jaar). Toekomstige woonprojecten moeten rekening houden met deze demografische trends. Een aanbod van meer kleine en betaalbare woningen lijkt aangewezen. Elk bouwproject moet een gemotiveerde omschrijving bevatten van hoe hiermee rekening werd gehouden.

Ook bepaalde soorten van tijdelijk gebruik kunnen bekeken worden. Tijdelijk uitbreiden van het woonvolume (bijv. containerwoning, tiny house,...) moet beantwoorden aan een maatschappelijke nood en mag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen. Hopelijk zal de wetgeving in de toekomst veranderen dat dit niet enkel tijdelijk maar ook blijvend kan.

Een verstandige materiaalkeuze heeft ook te maken met bouwtechnische kwaliteiten.

Een goede oriëntatie en isolatie kan er voor zorgen dat er minder energie verloren gaat door verwarming, verkoeling of verlichting.

Een groendak kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat het platte dak minder snel slijt en vervangen moet worden. Het zorgt ook voor extra isolatie en een betere temperatuurregeling.

Hergebruik van hemelwater kan zorgen voor een betere waterhuishouding en een lagere waterfactuur voor de bewoner.

Door het gebruik van verwijderbare tussenwanden kunnen grotere ruimtes later opnieuw ingedeeld worden om aan de veranderende bestemmings- en gebruiksnoden te kunnen voldoen. Verplaatsbare wanden kunnen ruimtes naargelang de behoefte continu aanpassen. Ook voor de buitenruimte zijn verwijderbare (erf)scheidingen nuttig.

Gebruik van circulaire materialen en het hergebruik van bouwafval zorgt voor een lager materiaalgebruik.

Tijdens de ontwerpfase moet er al rekening gehouden worden met (technische) uitbreidingen. Zo kunnen dragende elementen overgedimensioneerd worden. Ofwel kan ervoor gezorgd worden dat ze gemakkelijk aangepast en/of verstevigd kunnen worden. Het bundelen van de technische leidingen (water, elektriciteit, data) en ze toegankelijk maken voor wijzigingen is vaak onontbeerlijk.

### 3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving

Elk project moet op maat gemaakt worden van de locatie en inpassen in de omgeving. Het ontwerp draagt bij aan het gebruik van proportionele volumes, gepaste materialen en het voorzien in groen, uitzichten en een goede balans en overgang tussen private en publieke ruimte. De inrichting sluit aan op de omgevingskenmerken en de al aanwezige bebouwing door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals maatwerk en identiteit, draagkracht en proportionaliteit.

Woonontwikkelingen zijn vooral gewenst op gronden die **op korte afstand van de basisvoorzieningen** (winkels, openbaar vervoer, basisschool, diensten) liggen of een goede multimodale bereikbaarheid hebben. Op die manier kunnen levendige woonkernen ontstaan en worden 'slaapdorpen' vermeden.

Nieuwe verkavelingen zijn enkel toegestaan langs een voldoende uitgeruste weg.

Het is niet aangewezen om buiten de dorpskernen te verdichten. Nieuwe ontwikkelingen buiten

de dorpskern moeten zich wat typologie, bouwdichtheid en perceelgrootte baseren op de omliggende percelen. De tuinzone moet voldoende groot zijn om **het landelijke karakter** te kunnen waarborgen. De bestaande open en groene ruimte moet zoveel mogelijk bewaard worden. Zeker in de buitengebieden moet de zgn. lintbebouwing een halt toegeroepen worden. Door het voorzien van enkel vrijstaande woningen in de bestaande lintbebouwing worden de doorzichten naar het achterliggende openruimtegebied ook zo goed mogelijk bewaard. Wanneer gekoppelde bebouwing wordt voorzien, vallen deze doorzichten meestal snel weg.

Als basisprincipe hanteert het bestuur voor nieuwe ontwikkelingen een **maximale oppervlakte aan verharding en/of bebouwing van 75% van de totale oppervlakte**. Voor percelen die te klein zijn om deze verhouding te hanteren, kan er altijd een bebouwde oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voorzien worden. Het vermelde maximum geldt als absolute bovengrens en verleent geen automatisch recht op bebouwing of verharding tot dit maximum. Elke aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld op basis van de principes van goede ruimtelijke ordening en de kenmerken van de omgeving.

Er moet altijd aangetoond worden dat de bebouwing zo compact mogelijk gebeurt en dat er niet onnodig verhard wordt. Verhardingen zijn alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die kunstmatig op de bodem worden aangebracht. Hierbij horen ook dolomiet, grastegels, schorsschilfers, rubberen matten, klinkers, kasseien,... Het waterdoorlatende karakter is daarbij niet relevant, hoewel dit wel kan helpen bij de vergunbaarheid ervan.

Meergezinswoningen betekenen niet alleen kwantitatief een zekere verdichting, maar bepalen ook het karakter van de buurt, de hoeveelheid verhardingen, het aantal wagens, enz. In de buitenwijken en in de woongebieden met landelijk karakter volgens het gewestplan moet bij voorkeur ingezet worden op grondgebonden woningen (woning met tuin) om het landelijke groene en open karakter te bewaren. Hoe verder van de dorpskernen, hoe meer open ruimte gevrijwaard moet kunnen worden. Echter bestaande gebouwen verder van de dorpskernen moeten wel als o.a. co-housing kunnen worden ingedeeld.

We willen als landelijke gemeente de **kleinschalige ritmiek van het dorp** beschermen en versterken. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld het verticaal onderverdelen van de voorgevels met uitsprongen, gebruik van verschillende materialen, hoogteverschillen, doorzichten, raamcomposities, meerdere ingangen, verschillende dakvormen, originele baksteenverbanden, lijsten of plinten, integratie van groen,...

De bouwvolumes zijn altijd afhankelijk van hun ligging (bijvoorbeeld in de dorpskern, aan belangrijke landschappen,...). Het algemene principe van **max. 3 bouwlagen** blijft behouden: gelijkvloers - eerste verdieping - tweede verdieping onder gabarit van zadeldak van max. 45° met maximum kroonlijsthoogte van 6,5 meter en maximum nokhoogte van 11 meter. Ook voor gebouwen met (teruggetrokken) tweede verdieping en plat dak, moeten de contouren binnen dit standaard gabarit vallen. Projecten waarbij het aantal voorgestelde bouwlagen in verhouding met de bestaande omgeving groter is, moeten altijd vooraf besproken worden met de gemeentelijke diensten. Hoogbouw is immers niet wenselijk in een gemeente in buitengebied.

De uitsprongen uit het hellende dakvlak (de zogenaamde “dakkapellen”) dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte om de kleinschaligheid te benadrukken. Anders wordt dit aanzien als een bijkomende volwaardige bouwlaag. Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen uit het hellende dakvlak 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven. Het gevelvlak van de dakkapel mag niet doorlopen in het gevelvlak van het hoofdvolume. De kroonlijst van het hoofdvolume moet doorlopen. Anders wordt/worden de dakkapel(len) aanzien als een bijkomende traditionele bouwlaag.

Het gebouw moet worden ingeplant op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met het bouwprofiel van de omringende bouwwerken, met het eigen bouwprofiel en met de blijvende bezonning van de naastliggende terreinen. Bij het bepalen van de inplanting op het terrein en de maximale bouwhoogte moet rekening gehouden worden met de impact op de bezonning van de aanpalende tuinen (en/of leefruimtes) en de mogelijk rechtstreekse zichten op de naastliggende percelen.

Voor vrijstaande en halfopen bebouwing die gebouwd wordt langs de straatkant moet de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minstens 3 meter bedragen (uitgezonderd langs de kant van de gemene muur). Door het hanteren van deze minimale afstand van de perceelsgrens ontstaan er geen onbereikbare zijgevels en niet onderhoudbare restgebieden. Het gevaar voor brandoverslag vermindert sterk bij een onderlinge afstand van 6 meter tussen de woningen. De afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens volstaat bovendien om een volwaardige doorgang voor bijv. fietsen, wagen, vuilnis, ... langs het hoofdvolume te voorzien, waarbij ook altijd een zekere groenstructuur langs het perceel kan behouden blijven.

Wanneer er verschillende bestemmingen op naastliggende percelen worden ingeplant (bijvoorbeeld bedrijvigheid naast woningen of naast ruimtelijk kwetsbare gebieden) kan het nodig zijn om de bufferzone te vergroten zodat de onderlinge hinder tussen de percelen zo veel mogelijk beperkt wordt.

#### 4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap

De inrichting van de ruimte gebeurt met respect voor het onroerend erfgoed en de karakteristieken van het landschap. Daarnaast zet ze in op een sterke identiteit door voort te bouwen op cultuurhistorische waarden. De inrichting draagt bovendien bij tot de waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap door de toepassing van de ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals (historische) gebiedskenmerken en beleving.

Sommige onderdelen van onze omgeving zijn zo kwetsbaar dat ze niet meer hersteld kunnen worden als ze verdwijnen. Ze moeten daarom maximaal beschermd worden, zodat ook de volgende generaties ervan kunnen genieten.

De vergunningverlenende overheid kan een gemeentelijke **inventaris** opstellen die bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen op het terrein aanduidt als maximaal te behouden of te beschermen en/of in de verkaveling of ontwikkeling te integreren of te bevorderen elementen. Panden kunnen omwille van hun historische waarde eveneens opgenomen worden in dergelijke inventaris. Deze moeten in de mate van het mogelijke behouden blijven. Het kan ook gaan om ruimtelijk structurerende of biologisch waardevolle elementen, zoals (onder meer) voetwegen, waardevolle bomen, bomenrijen, bermen, hagen, houtkanten, aarden wallen, dijken, poelen, waterpartijen, bronnen, kwelzones, grachten, greppels, veldkapellen, bruggen, poorten en muren. Maar ook met bijvoorbeeld de locatie van de stenen molen in Oelegem moet voldoende rekening gehouden worden (windvang...).

Als van oorsprong landelijke en groene gemeente willen wij dit kenmerk zo goed mogelijk behouden en uitspelen. De bestaande open ruimte moet zo veel mogelijk gevrijwaard worden. **Minstens 25% van de voortuinstrook moet met groene beplanting aangelegd en onderhouden worden.**

Bij bestaande gesloten bebouwingen zonder achteringang kunnen kleine overdekte fietsenstallingen onder bepaalde voorwaarden vergund worden in de voortuinstrook, voor zover dit niet strijdig is met andere wetgeving. Hierbij zijn de beperkte omvang en de groene inpassing een belangrijk aandachtspunt.

## 5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit

Een duurzame inrichting van de ruimte versterkt de ecologische samenhang en biodiversiteit, tast de bodemkwaliteit niet aan en draagt bij tot de versterking van het groenblauw netwerk.

**Groenaanleg** – zowel hoogstammige bomen als lager groen en bodembedekkers – heeft een belangrijke meerwaarde wat betreft de biodiversiteit, maar ook wat betreft de waterhuishouding, CO<sub>2</sub>-opname en temperatuurhuishouding. De onverharde zones op het perceel worden dan ook liefst aangelegd met groenaanplantingen in volle grond. Gevelgroen kan een meerwaarde betekenen in een project.

Binnen woonprojecten kunnen **energie- en waterverbruik beperkt** worden door een optimale oriëntatie, isolatie met hoogwaardige materialen, het plaatsen van zonnepanelen om eigen elektriciteit op te wekken, het gebruik van ventilatiesystemen met warmteterugwinning, een warmtepomp te plaatsen in plaats van een traditionele cv-ketel, het gebruik van waterbesparende kranen, etc.

De gewestelijke verordening hemelwater benadrukt het belang van **opvang en hergebruik van regenwater**. De berekening van de noodzakelijke hoeveelheid water en de noodzakelijke dakoppervlakte moeten opgenomen worden in de omgevingsvergunningsaanvraag. De gemeente wil het gebruik van groendaken stimuleren wanneer het hemelwater niet voldoende wordt hergebruikt voor hoogwaardige toepassingen. Daarom ziet de gemeente een belangrijke meerwaarde in de aanleg van groene daken of gevels voor nieuwe **KMO-units**.

Dit om de problematiek tegen te gaan i.v.m.:

- bestrijden van hitte-eilanden
- vermindering van de belasting op de riolering
- habitat voor insecten en vogels
- compensatie van het ingenomen 'groen' door nieuwe bebouwing en/of verharding
- vergroening verhoogt de waarde van het vastgoed en de omgeving

**Waterlopen** dienen als onderdeel van een openbare ruimte in de verkaveling of ontwikkeling geïntegreerd te worden. Als op het terrein een waterloop voorkomt die als een ruimtelijk structurerend element in de verkaveling of ontwikkeling te beschouwen is, moet die als open waterloop behouden worden.

Bij elke nieuwe ontwikkeling is het aangewezen het dossier aan te vullen met een inventaris en een plan van de bestaande bomen, waterpartijen en struikgewassen. Tijdens de werffase worden waardevolle natuurlijke elementen en bomen fysiek afgeschermd. Bij beschadiging worden nieuwe bomen van gelijkaardige grootte en inplant aangeplant.

Een groenplan omschrijft de beoogde aanleg van de buitenruimte, inclusief de planten die voorzien zijn. Dit moet een mengeling zijn van lage en hogere beplanting, bij voorkeur streekeigen. Oog voor een pesticidenvrij ontwerp is een pluspunt, net als soortbescherming en plaats voor dieren om zich te huisvesten.

## 6. Klimaatbestendigheid

De inrichting van de ruimte vermindert bij een duurzaam project de specifieke klimaatgevoeligheden (hittestress, verdroging, overstromingsrisico,...) van de plek (adaptatie). Door toepassing van de juiste ruimtelijke principes, draagt de inrichting bij aan klimaatbestendigheid van de ruimte. Zo kunnen bepaalde ingrepen bijvoorbeeld de watergevoeligheid van het gebied verbeteren en het overstromingsrisico verminderen.

Alle **verhardingen** worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of kleine materialen met brede voeg. Ook de fundering moet waterdoorlatend zijn bij het gebruik van dergelijke materialen. Er wordt immers gestreefd naar natuurlijke infiltratie op het eigen terrein. Hiervan kan enkel afgeweken worden omwille van milieutechnische redenen of stabiliteitsredenen. Verhardingen zijn alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die kunstmatig op de bodem worden aangebracht. Hierbij horen ook dolomiet, grastegels, schorsschilfers, rubberen matten, klinkers, kasseien,... In de meeste gevallen zorgen verhardingen er voor dat het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend wordt. Verhardingen mogen niet overgedimensioneerd zijn. Het beperken van verhardingen kan bijvoorbeeld gebeuren door het aanleggen van opritten als karrensporen.

Bij elke nieuwe ontwikkeling moet het dossier aangevuld worden met een beschrijving van de bestaande waterhuishouding en de gevolgen van het project daarop. Bouwen in **overstromingsgevoelig gebied** moet vermeden worden.

Doordacht en **zuinig omspringen met water** is de regel. Waterbesparende kranen en toestellen bijvoorbeeld maken dat mogelijk. Dit bespaart de bewoners bovendien veel geld.

Nuttig hergebruik van regenwater voor het spoelen van toiletten, het sproeien van de tuin of het wassen van de wagen blijft altijd de voorkeur genieten boven het simpelweg afvoeren van het overtollige regenwater. Pas in tweede instantie - wanneer de hemelwaterput vol is - kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar een infiltratievoorziening op het eigen terrein. Dit is bij voorkeur een natuurlijk infiltratiesysteem (wadi of infiltratieveld).

In veel gevallen is het opvangen van hemelwater onvoldoende om in alle behoeftes te voorzien die geen drinkwaterkwaliteit vereisen. Er kan zelfs geopteerd worden om grijs water te hergebruiken. Dat is licht verontreinigd afvalwater afkomstig van wasmachine, bad/douche en kranen. Het kan na zuivering hergebruikt worden voor het toilet, de was en de tuin. Voor de zuivering zijn verschillende systemen mogelijk, gaande van compacte technische installaties tot extensieve technieken op basis van planten (bijv. rietvelden). Opgepompt grondwater voor huishoudelijke toepassingen gebruiken, is niet aangewezen.

Bij nieuwe bouwprojecten zijn enkel de strikt noodzakelijke grondbemalingen toegelaten.

**Groenaanleg** – zowel hoogstammige bomen als lager groen en bodembedekkers – heeft een belangrijke meerwaarde wat betreft de waterhuishouding, CO<sub>2</sub>-opname en temperatuurhuishouding op het perceel zelf en naar de omgeving.

De aanleg van een groendak mag de bouwheer er niet van weerhouden zonnepanelen te plaatsen of het regenwater op te vangen en te hergebruiken. Beide toepassingen zijn gelijktijdig mogelijk, mits de juiste aanleg. Het is echter aan te raden om bij voldoende hergebruik van regenwater en/of gebruik voor hoogwaardige huishoudelijke toepassingen geen groendak te voorzien.



Het hitte-eilandeffect kan beperkt of teruggedrongen worden door bijvoorbeeld de aanleg van vegetatie en waterpartijen, het gebruik van reflecterende materialen en/of het beperken van warmte-absorberende materialen en kleuren.

Hoogstammige bomen hebben een belangrijke meerwaarde wat betreft temperatuurbeheersing en CO<sub>2</sub>-opname. Zij mogen niet zomaar verwijderd worden en moeten altijd vervangen worden in overeenstemming met het geldende kapreglement. Het voorzien van nieuwe hoogstammige bomen in het project is een pluspunt.

**Mobiliteit** zorgt wereldwijd voor 13,1% van de uitstoot van broeikasgassen. De druk van het overheersende autoverkeer weegt op het vlak van veiligheid, gezondheid, leefbaarheid, autonomie van kinderen, ouderen,... Bij nieuwe bouwprojecten moeten dan ook een zorgvuldige beoordeling gemaakt worden wat de impact is van het project op de verkeersbewegingen (zowel tijdens als na de bouwwerken), parkeerbehoefte, mogelijkheden voor trage weggebruikers, etc.

## 7. Energetische aspecten

Door het bewust kiezen van bepaalde bouwvormen, oriëntatie en materialen zorgt men voor **minder energieverbruik**. Hierdoor kan er dus energieneutraal gebouwd en geleefd worden, zonder in te boeten aan comfort. De productie, opslag en distributie van **hernieuwbare energie** moet geoptimaliseerd worden.

Energie besparen begint niet bij het plaatsen van zonnepanelen op het dak van je woning, maar bij het beperken van de energiebehoefte. Het (ver)bouwen van een energiezuinige woning begint bij het ontwerp en een goede bouwschil. Zorg voor een energiezuinige basis, de rest volgt wel. Meer comfort met minder energie, dat is het streefdoel. Basisprincipe is de ‘trias energetica’:

*Stap 1:* voorkom onnodig energiegebruik

*Stap 2:* gebruik hernieuwbare energiebronnen

*Stap 3:* gebruik eindige energiebronnen optimaal

Rationeel energiegebruik begint bij het beperken van de energiebehoefte. Zorg al van in de fase van de haalbaarheidsstudie voor een energiezuinige basis, zowel voor nieuwbouw als voor verbouwingen.

Voorzie een zo efficiënt mogelijk isolatiepakket in de verschillende bouwdelen. Streef naar

passiefhuiswaarden. Compact bouwen betekent meestal ook energiezuiniger bouwen. Er moet gestreefd worden naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit.

Er moet optimaal ingezet worden op warmtewinst door natuurlijke bronnen. Het voorzien van zonnepanelen, zonneboiler of warmtepomp wordt sterk aangeraden. Bij grotere ontwikkelingen wordt er bij voorkeur gewerkt met een collectief energie- of verwarmingssysteem. Beschikbare restwarmte in de omgeving (industriële afvalwarmte, warmte van een naburig datacentrum,...) mag als een hernieuwbare bron beschouwd worden.

De oriëntatie van de woningen kan een belangrijke invloed hebben op het energiepeil en het wooncomfort. Dit kan meegenomen worden in de beoordeling van het project. Door woningen en/of daken goed te oriënteren naar de zon, kan maximaal gebruik gemaakt worden van zonnewarmte bij de verwarming van een woning. Door de leefruimte goed te oriënteren, kan die ook gratis genieten van de lichtinval. Hierdoor wordt de behoefte aan kunstverlichting gereduceerd. Bij goed geïsoleerde woningen kan het energieverbruik verder beperkt worden, waardoor ook de luchtverontreiniging (en de verwarmingskost) teruggedrongen zal worden. Een groendak isoleert extra goed en houdt de woning warm in de winter en koel in de zomer. Zonneweringen kunnen slim geplaatst worden. Zo is er ook geen koelinstallatie nodig. Ook het materiaal- en kleurgebruik kan een invloed hebben op de energetische aspecten. Zo'n milieuvriendelijke maatregelen gaan hand in hand met het optimaal gebruik van de ruimte. Zo is een rijwoning of gestapelde woning altijd energiezuiniger dan een vrijstaande woning, omdat het warmteverlies door buitenmuren veel kleiner is.

De verlichting van de gebouwen en de publieke (buiten)ruimten wordt opgevat met oog op het beperken van het energiegebruik (duurzaamheidsprincipes) en het voorkomen van lichtpollutie.



Bron: pixabay.com

## 8. Gezondheid

Blootstelling aan luchtvervuiling en geluidshinder moet zo veel mogelijk vermeden worden om gezondheidsrisico's te beperken. De inrichting draagt bij aan gezondheid door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals **veiligheid** en de **mogelijkheid tot bewegen en spelen**.

De bereikbaarheid met de fiets of te voet kan het bewegen stimuleren. Door een locatie meer beweeg- en speelvriendelijk in te richten, kan de ruimte ook intenser beleefd worden.

Groeninrichtingen zorgen voor een filtering van het fijnstof en zijn dus ook in dit hoofdstuk een belangrijke maatregel.

De leefbaarheid en comfort van een woning wordt o.a. beïnvloed door het akoestisch comfort. Hierbij wordt vooral het beperken van geluidshinder bedoeld, zowel van aanpalende ruimtes/panden als van omgevingsgeluiden (bv. autoverkeer). Er kunnen bv. akoestische roosters geplaatst worden. Het indelen van de woningen en het plaatsen van gebouwen of bomen kan ook een grote invloed op het akoestisch comfort hebben. Het gebruik van geluidsabsorberende materialen kan ervoor zorgen dat er binnen het project 'stille zones' (zowel binnen als buiten) gecreëerd kunnen worden waar mensen tot rust kunnen komen.

Ook de aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht en verluchtingsmogelijkheden dragen bij tot een gezond woonklimaat.

Er moet voldoende ruimte zijn zodat de bewoners de gescheiden afvalsortering volgens de geldende regels kunnen opslaan.

Aan alle brandveiligheidsvereisten moet zijn voldaan zodat de veiligheid van de aanwezigen niet in het gedrang komt, de tussenkomst van de hulpdiensten niet belemmerd wordt en een snelle evacuatie mogelijk is.

## 9. Inclusief samenleven

De inrichting van de ruimte geeft alle groepen in de samenleving toegang tot een comfortabele woning, groen, publieke ruimte en basisvoorzieningen. De inrichting draagt bij tot inclusief samenleven door de toepassing van ruimtelijke principes die ingaan op aspecten, zoals toegankelijkheid en doelgroepgeschiktheid.

Een **integraal toegankelijke leefomgeving** - fysiek en mentaal - is een basisrecht en vormt de sleutel tot een volwaardige maatschappelijke integratie en participatie van iedereen. Integrale toegankelijkheid van de leefomgeving betekent dat alle voorzieningen, gebouwen en open ruimten effectief bereikbaar, begrijpelijk, toegankelijk en bruikbaar zijn voor iedereen. Iedereen moet die bovendien op een onafhankelijke en gelijkwaardige manier kunnen gebruiken, door bijvoorbeeld het voorzien van voldoende brede gangen en deuropeningen, een lift en het beperken van drempels.

De **inspiratiegids 'Wonen in de tijd'** geeft verschillende aanwijzingen om aan deze kernkwaliteit te voldoen.

Bij een ontwikkeling is **diversiteit in het woonaanbod** gewenst. Onder diversiteit verstaan we woningen met een variatie van meerdere slaapkamers, maar ook met typologische variaties, zoals

kangoeroewoningen, assistentiewoningen, levenslang wonen, starterswoningen,... Alle soorten gezinsvormen moeten een plaats kunnen krijgen.

Bij grotere projecten moet er voldoende groenruimte voorzien worden als openbare of gemeenschappelijk ontmoetingsruimte en/of speelruimte.

Het is een pluspunt om een aantal sociale woningen te voorzien.

In onze gemeente is **mobiliteit** een belangrijk aandachtspunt. De nieuwe ontwikkelingen moeten op verschillende manieren goed bereikbaar zijn. Daarnaast mogen ze de al aanwezige woonkernen niet overmatig belasten wat verkeer en parkeren betreft.

Elke woning moet voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein ter beschikking hebben. Standaard wordt voor nieuwbouwprojecten een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen/woongelegenheid voorzien. Het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is, moet gemotiveerd worden in de aanvraag. Hierbij kan rekening gehouden worden met ligging, type van de woning(en), grootte van het perceel en/of het pand, doelgroep, deelsystemen, nabijheid van openbaar vervoer,...

Ook bij een economische activiteit moeten er voldoende uitgeruste parkeerplaatsen (voor fietsen en auto's) bij inplanting voorzien worden, behalve wanneer er in de nabije omgeving voldoende parkeergelegenheid voorhanden is.

## 10. Economische vitaliteit

De mogelijkheid om een economische functie uit te oefenen in of aan de woning heeft gunstige effecten op onder andere de mobiliteit, het buurtleven, professionele mogelijkheden,... Een publiek toegankelijke zaak veronderstelt een ruimte die ofwel autonoom vanaf de straat bereikbaar is, ofwel enkel bereikbaar is via een gemeenschappelijke circulatie. Bijgebouwen in functie van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk op voorwaarde dat er geen overmatige hinder naar de buurt verwacht wordt en dat er zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de duurzame bouwprincipes (oppervlakte zo beperkt mogelijk houden, hemelwaterrecuperatie, groenaanleg,...).

In elk project dat op korte afstand van de dorpskernen gelegen is en voldoende bereikbaar is op andere manieren dan met de wagen kunnen er mogelijkheden gecreëerd worden voor ondernemerschap (diensten, vrije beroepen, zelfstandigen, horeca, ateliers, seminarieruimtes, kantoren, handel, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, moestuinieren...). De inrichting van de ruimte binnen en buiten de gebouwen kan voorzien in een toegankelijkheid voor het economisch functioneren. Monofunctionaliteit moet zo veel mogelijk vermeden worden.

Uiteraard moeten vervuilende en hinderlijke activiteiten vermeden worden binnen de leefomgeving.

In een woonzone worden alleen economische activiteiten vergund die **aansluiten bij de woonbehoeften** en **geen hinder veroorzaken naar de leefomgeving**.

## Bijkomende lasten en voorwaarden

Om de openbare wegevis voldoende breed te kunnen maken en alle voorzieningen te kunnen aanleggen, kan het noodzakelijk zijn om het openbaar domein ('rooilijn') te verbreden. Voor gemeentelijke wegen in en naar de woonkernen wordt standaard een breedte van 12 of 13 meter voorzien. De grond binnen deze 'ontworpen rooilijn' moet op eerste verzoek aan de gemeente overgedragen worden.

Volgende aanvragen zullen vrijgesteld worden van het opleggen van de gratis grondafstand:

- Meldingen of gelijkwaardig (bijv. veranda tot 40 m<sup>2</sup>)
- Verbouwingen van individuele appartementen in een meergezinswoning voor zover de aanvrager niet beschikt over alle aandelen in de mede-eigendom)
- In principe van vergunning vrijgestelde handelingen (bijv. oprichten van carports kleiner dan 40 m<sup>2</sup>, houten tuinhuisen kleiner dan 40 m<sup>2</sup>, zwembaden, siervijvers, verhardingen tot 40 m<sup>2</sup>, schuilhok tot 40 m<sup>2</sup>, zonnepanelen, erfscheidingen)
- Gevelwijzigingen zonder volumevermeerdering (incl. plaatsen van isolatie)
- Reclameborden
- Kappen van enkele bomen
- Bestemmingswijziging of vermeerdering van het aantal woonegelegenheden zonder verbouwingswerken
- Beperkte dakkapellen en dakramen
- Slopen van gebouwen en constructies

Voor grotere opbrengstdossiers, namelijk meergezinswoningen en groepswoningbouw vanaf 2 woonegelegenheden en verkavelingen, zullen de kosten betaald worden door de aanvrager. In de andere gevallen door het gemeentebestuur.

## Toepassingsgebied

De krachtlijnen in de visie zijn onder voorbehoud van andersluidende bepalingen van toepassing op het volledig grondgebied van de gemeente Ranst, voor zover de goedgekeurde Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's), Ruimtelijke UitvoeringsPlannen (RUP's) en/of niet vervallen verkavelingen geen afwijkende voorschriften bevatten.

Deze richtlijnen zijn niet van toepassing als ze strijdig zijn met hogere geldende wetgeving.

Afwijkingen op de richtlijnen kunnen enkel toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd besluit en na overleg met de gemeentelijke diensten. Uit het onderzoek en de motivering die eraan voorafgaan, moet blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteit door de afwijking niet geschaad wordt.