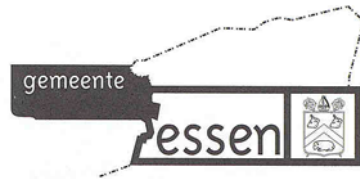


BPA NR. 3BIS CENTRUM-OOST



Heuvelplein 23
Tel.: (03)670 01 30 Fax: (03)670 01 55

GEMEENTE ESSEN Provincie Antwerpen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

juni 2002

<p>Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>Ronny Frederickx Frans Schrauwen</p>	<p>Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van tot</p> <p>Namens het College van Burgemeester en Schepenen bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>Ronny Frederickx Frans Schrauwen</p>
<p>Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van bij bevel</p> <p>de secretaris de burgemeester-voorzitter</p> <p>Ronny Frederickx Frans Schrauwen</p>	

GEDAS NV
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

Tel.: 03 360 83 00
Fax: 03 360 83 01

Ruimtelijke Planners
Bart Broeckhove (K09-U-00-4483)

Erik Vermeiren (K09-U-00-4747)



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709
HRA 282.933
BBL 320.0687053.72



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN	7
ART 1. TERMINOLOGIE	7
ART 2. DEFINITIE BESTEMMINGSCATEGORIEN	8
ART 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN	9
DEEL 2: VOORSCHRIFTEN	13
ART 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	13
1. BESTEMMING	13
2. PERCEELSAFMETINGEN	13
3. BEBOUWING	13
3.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	13
3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	13
3.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	14
ART 5. ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING	15
ART 6. ZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING	16
1. BESTEMMING	16
2. PERCEELSAFMETINGEN	16
3. BEBOUWING	16
3.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	16
3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	16
3.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	18
ART 7. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	20
1. BESTEMMING	20
2. PERCEELSAFMETINGEN	20
3. BEBOUWING	20
3.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	20
3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	21
3.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	22
ART 8. CENTRUMZONE 1	24
1. BESTEMMING	24
2. PERCEELSAFMETINGEN	24
3. BEBOUWING	24
3.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	24



3.1.1. Hoofdgebouw	24
3.1.2. Aangebouwde bijgebouwen.....	25
3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	25
3.2.1. Hoofdgebouw	25
3.2.2. (Aangebouwde) bijgebouwen.....	26
3.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	27
ART 9. CENTRUMZONE 1 MET NABESTEMMING ZONE VOOR WEGEN	29
1. BESTEMMING.....	29
2. BEBOUWING	29
3. INRICHTING	29
ART 11. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN.....	30
1. BESTEMMING.....	30
2. PERCEELSAFMETINGEN	30
3. BEBOUWING	30
3.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	30
3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	31
3.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	31
4. INRICHTING	32
ART 12. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN	33
1. BESTEMMING.....	33
2. BEBOUWING	33
2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	33
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	33
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	34
ART 13. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGBOUW.....	35
1. BESTEMMING.....	35
2. PERCEELSAFMETINGEN	35
3. BEBOUWING	35
3.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING	36
3.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	36
3.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	37
ART 14. ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN.....	39
1. BESTEMMING.....	39
2. BEBOUWING	39
2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	39
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	39
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	39
ART 21. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN HET GROEN	40



1. BESTEMMING.....	40
2. BEBOUWING.....	40
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING.....	40
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.....	41
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.....	41
3. INRICHTING.....	41
1. BESTEMMING.....	42
2. BEBOUWING.....	42
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING.....	42
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.....	42
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.....	42
3. INRICHTING.....	43
ART 22. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	44
1. BESTEMMING.....	44
2. BEBOUWING.....	44
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING.....	44
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.....	44
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.....	44
3. INRICHTING.....	45
1. BESTEMMING.....	45
2. BEBOUWING.....	45
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING.....	45
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.....	45
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.....	46
3. INRICHTING.....	47
1. BESTEMMING.....	47
2. BEBOUWING.....	47
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING.....	47
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.....	47
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.....	48
3. INRICHTING.....	48
1. BESTEMMING.....	48
2. BEBOUWING.....	48
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING.....	48
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN.....	49
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN.....	49
3. INRICHTING.....	49
ART 31. ZONE VOOR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN OF INDOOR SPORTINFRASTRUCTUUR.....	51



1. BESTEMMING	51
2. BEBOUWING	51
2.1. PLAATSING VAN DE BEBOUWING	52
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	52
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	52
3. INRICHTING	53
ART 51. VOORTUINSTROOK / ZIJTUINSTROOK MET BOUWVERBOD	54
1. BESTEMMING	54
2. INRICHTING	54
ART 52. TUINSTROOK	55
1. BESTEMMING	55
2. BEBOUWING	55
2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	55
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	55
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	55
3. INRICHTING	56
ART 53. TUINSTROOK BIJ CENTRUMZONE 1	57
1. BESTEMMING	57
2. BEBOUWING	57
2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	57
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	57
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	58
3. INRICHTING	58
ART 54. TUINSTROOK MET PARKAANLEG	59
1. BESTEMMING	59
2. BEBOUWING	59
2.1. PLAATSING VAN DE GEBOUWEN	59
2.2. AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN	59
2.3. WELSTAND VAN DE GEBOUWEN	59
3. INRICHTING	60
ART 55. BUFFERSTROOK	61
1. BESTEMMING	61
2. INRICHTING	61
1. BESTEMMING	61
2. INRICHTING	61



ART 56.	ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	62
1.	BESTEMMING.....	62
2.	BEBOUWING EN CONSTRUCTIES	62
3.	INRICHTING	62
1.	BESTEMMING.....	62
2.	BEBOUWING EN CONSTRUCTIES	63
3.	INRICHTING	63
1.	BESTEMMING.....	63
2.	BEBOUWING EN CONSTRUCTIES	63
3.	INRICHTING	63
ART 71.	ZONE VOOR WEGENIS	64
1.	BESTEMMING.....	64
2.	INRICHTING	64
ART 72.	ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD	65
1.	BESTEMMING.....	65
2.	INRICHTING	65
ART 73.	ZONE VOOR PARKING.....	66
1.	BESTEMMING.....	66
2.	BEBOUWING EN CONSTRUCTIES	66
3.	INRICHTING	66
ART 74.	ZONE VOOR WEGENIS TOT GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN.....	67
1.	BESTEMMING.....	67
2.	INRICHTING	67
ART 76.	TE REALISEREN VOET- EN FIETSVERBINDING	68
3.	BESTEMMING.....	68
4.	INRICHTING	68
ART 77.	ZONE VOOR WATERWEGEN	69
1.	BESTEMMING.....	69
2.	INRICHTING	69



DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aangebouwd bijgebouw:	gelijkvloers gedeelte van het gebouw achter de verdieping.
Achtergevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de strook voor tuinen.
Alleenstaand gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
Bedrijvencentrum:	terrein, gebouw of geheel van gebouwen waar verschillende bedrijven zijn gehuisvest en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen en diensten aanwezig zijn waaronder parking, toezicht en onthaal, cafetaria, schoonmaak, communicatie e.a.
Bouwblok:	een geheel van al of niet bebouwde terreinen, begrensd door openbare verkeerswegen in de openlucht of door natuurlijke scheidingen. een vrijstaande woning of meergezinswoning binnen de zone voor wonen in het groen.
Bouwvrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwvrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Dakuitbouw:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling van het schuin dak.
Erker:	een gesloten uitbouw van een gevel die zich over één of meerdere bouwlagen uitstrekt.
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gegroepeerde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen worden afgescheiden door bouwvrije zijstroken.
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
Grondoppervlakte:	Oppervlakte van een gebouw, inclusief buitenmuren
Hoekgebouw:	een gebouw op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Hoogstam:	bestaande boom met een stamotrek van minimaal 50 cm. Gemeten op 1



	m. van het maaiveld.
Inventarisatieplan aanwezige groen:	Dit plan bevat een opmeting van alle bomen met een stamomtrek van meer van 50 cm. Gemeten op 1 m. boven het maaiveld.
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteiten of een openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep.
Kopgebouw:	eindgebouw van een huizenblok of -groep.
Kopgevel:	vrijstaande gevel van een kopgebouw.
Kroonlijst:	het snijvlak tussen en rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte:	wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld
Omgevings- en beplantingsplan:	Een omgevings- en beplantingsplan bevat de aanduiding van paden, verharding, parking, waterpartijen,... met maten en materiaalaanduiding evenals da aanduiding van hoogstammen, plantvakken, gazon,... met afmetingen en plantennamen.
Omgevingsrapport:	een document waarin voor een bepaald project informatie wordt verschaft over de ruimtelijke context, de effecten op, de inpassing in en de kwaliteitsverhoging van de omgeving.
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Tuinstrook:	gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen.
Uitbouw:	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegnis.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Wachtgevel:	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Woningdichtheid:	wordt uitgedrukt in het aantal woningen per hectare.
Zadeldak:	een dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
Zone:	het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

ART 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEN

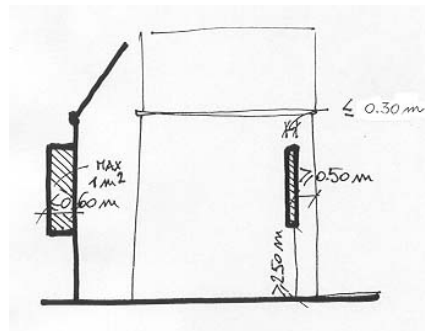
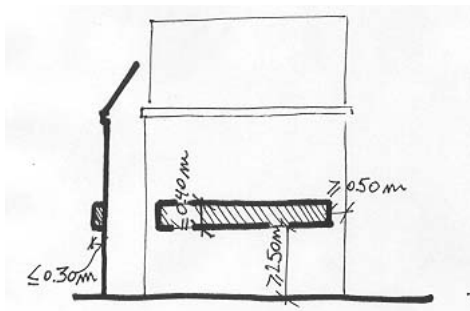
Eéngzinswoning: woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen

	zoals garages, bergplaatsen.
Meergezinswoning:	gebouw met meerdere wooneenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Diensten:	kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studie bureau, praktijken,
Horeca:	café, restaurant, feestzaal, frituur.
Gemeenschapsvoorzieningen:	lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaatsen, kinderdagverblijven, cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post.

ART 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Reclame

Het aanbrengen van reclame is vergunningsplichtig. Reclame is mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0.50 m. van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.



Reclame op de gevelvlakken

De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0.40 m.

Reclame haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.60 m. De maximum breedte bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld.



Zones

Binnen het BPA komen de volgende bestemmingszones voor:

- art. 4: zone voor open bebouwing
- art. 5: zone voor open en gekoppelde bebouwing
- art. 6: zone voor gekoppelde bebouwing
- art. 7: zone voor gesloten bebouwing
- art. 8: centrumzone 1
- art. 9: centrumzone 1 met nabestemming zone voor wegenis
- art. 11: zone voor wonen in het groen
- art. 12: zone voor meergezinswoningen
- art. 13: zone voor gegroepeerde woningbouw
- art. 14: zone voor gegroepeerde autobergplaatsen
- art. 21: zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen
- art. 22: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- art. 31: zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten of indoor sportinfrastructuur
- art. 51: voortuinstrook/zijtuinstrook met bouwverbod
- art. 52: tuinstrook
- art. 53: tuinstrook bij centrumzone
- art. 54: tuinstrook met parkaanleg
- art. 55: bufferstrook
- art. 56: zone voor openbaar groen
- art. 71: zone voor wegenis
- art. 72: zone voor wandel- en fietspad
- art. 73: zone voor parking
- art. 74: zone voor wegenis tot gegroepeerde autobergplaatsen
- art. 76: te realiseren voet- en fietsverbinding
- art. 77: zone voor waterwegen

Omgevingsrapport

De opmaak van een omgevingsrapport is verplicht:

- Voor het realiseren van nieuwbouw (woongelegenheden) binnen de volgende zones:
 - Art. 11: zone voor wonen in het groen,
 - Art. 12: zone voor meergezinswoningen.
 - Art. 13: zone voor gegroepeerde woningbouw (bouwblok A en B)
- Voor het realiseren van nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen, huisvesting voor specifieke doelgroepen,...):
 - Art. 21: zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen.

Het omgevingsrapport geeft inzicht in:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Het geeft eveneens inzicht in de volgende aspecten van het project:

- de bestaande toestand, met een analyse van het terrein zelf en alle percelen in een straal van 50 m. wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, het uitzicht, de inplanting van de gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen (hoogstammen, merkwaardige groenelementen, e.a.), open ruimten, zichten en relaties;



- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwalificering van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de voorschriften;
- een evaluatie van de effecten die het project op zijn omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project op de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluatie heeft betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, e.a.),
 - het straatbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, compositie en materiaalgebruik,
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, e.a.).

Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder de verantwoordelijkheid van een erkend architect of ruimtelijk planner.

Indien de noodzaak bestaat dient een fasering van de uitvoering van het project te worden voorgesteld.

Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie (vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen) bezorgen.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) verstrekt advies.

Bepanting

Aan de stedenbouwkundige vergunningen kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen te herstellen en/of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen kan een waarborgsom eisen voor het toekennen van een kapvergunning i.f.v. het uitvoeren van de heraanplanting.

Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

**Parkeernormen**

Bestemming	Aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein
Meergezinswoningen (nieuwbouw, verbouwen tot meergezinswoning, uitbreiden van het aantal woonegelegenheden)	1 parkeerplaats per woonelegenheden
Handel	1 parkeerplaats per 50 m ² verkoopsruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verkoopsoppervlakte van meer dan 150 m ² .)
Horeca	1 parkeerplaats per 50 m ² verbruikersruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verbruikersoppervlakte van meer dan 150 m ² .)
Diensten	1 parkeerplaats per 50 m ² kantoorruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een kantooroppervlakte van meer dan 150 m ² .)
Bedrijven	1 parkeerplaats per 100 m ² bedrijfsruimte. (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een bedrijfsoppervlakte van 200 m ² .)
Gemeenschapsvoorzieningen	Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de bestemming van het gebouw.

De afmetingen van de parkeerplaatsen: 5 m. op 2.50 m. bij haaks parkeren, 5.75 m. op 2 m. bij langsparkeren.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de grenzen van de eigendom waarop het gebouw wordt opgericht of verbouwd, in open lucht of binnen een gebouw. De parkeerplaatsen worden gelijktijdig met de bouwwerken gerealiseerd.



DEEL 2: VOORSCHRIFTEN

ART 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten, enkel op het gelijkvloers. Maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

Woningen en gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

2. PERCELSAFMETINGEN

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 14 m. en maximum 20 m.

3. BEBOUWING

3.1. Plaatsing van de gebouwen

De voorgevel bevindt zich op maximum 3 m. achter de voorgevelbouwlijn.

Vrijstaande zijgevels op minimum 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

3.2. Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 8 m. en maximum 14 m.

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 20 m. of de diepte van de bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m.

Kroonlijsthoogte: minimum 2.50 m. en maximum 6 m.

De **maximum vloeroppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 200 m².

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.

3.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

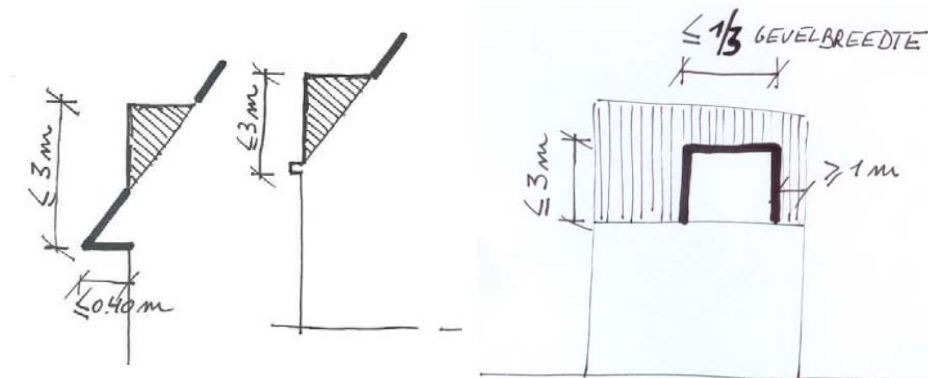
Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.
Dakhelling tussen 30° en 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 5. ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING

Hier zijn de voorschriften van art. 4 of art. 6 van toepassing afhankelijk van het type open of gekoppelde bebouwing. Verkavelen is mogelijk mits wordt voldaan aan de minimum en de maximum perceelsafmetingen.

ART 6. ZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten, enkel op het gelijkvloers. Maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

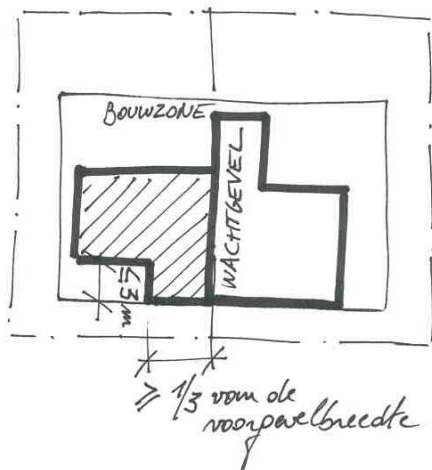
2. PERCELSAFMETINGEN

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 9 m. en maximum 13 m.

3. BEBOUWING

3.1. Plaatsing van de gebouwen

De voorgevel bevindt zich op maximum 3 m. achter de voorgevelbouwlijn. De voorgevel sluit wel voor minimum 1/3 van de voorgevelbreedte aan op de voorgevel van de aanpalende bebouwing.



Vrijstaande zijgevel op minimum 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

3.2. Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouw

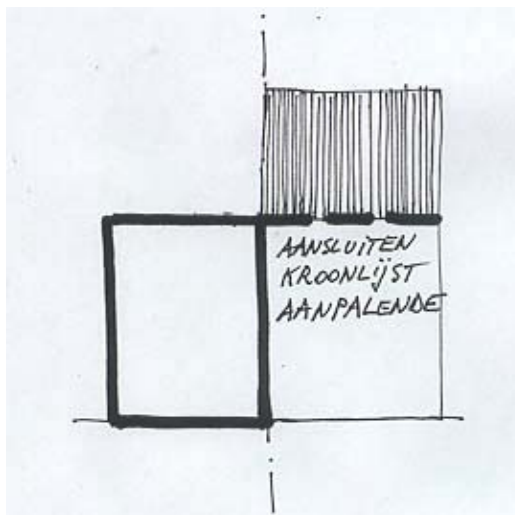
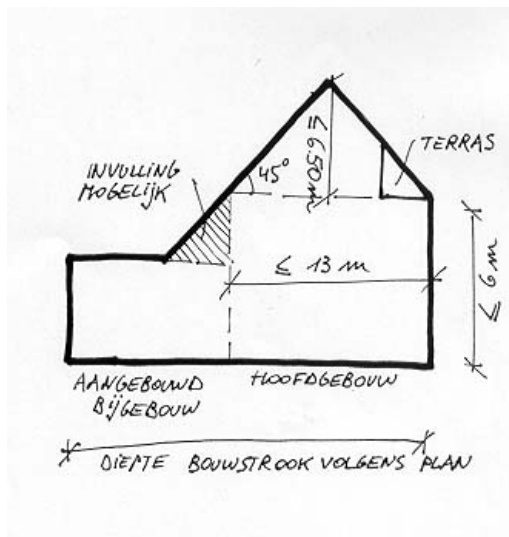
Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m. zonder garage in de voorgevel en 7 m. met garage in de voorgevel en maximum 10 m.



Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 20 m. of diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m.

De **maximum grondoppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 150 m².



Kroonlijsthoogte: minimum 2.80 m. en maximum 6 m.

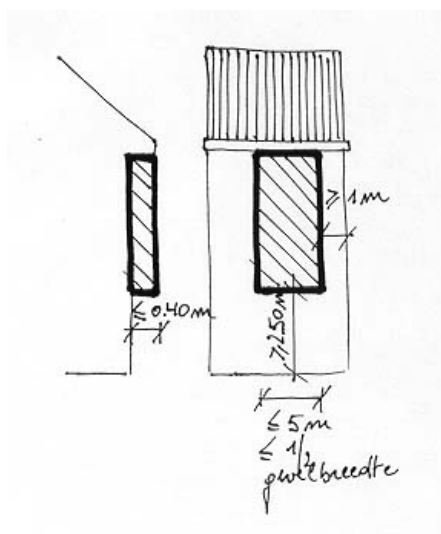
Indien een wachtgevel aanwezig is wordt de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de voorste dakhelling van de aanpalende verplicht.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

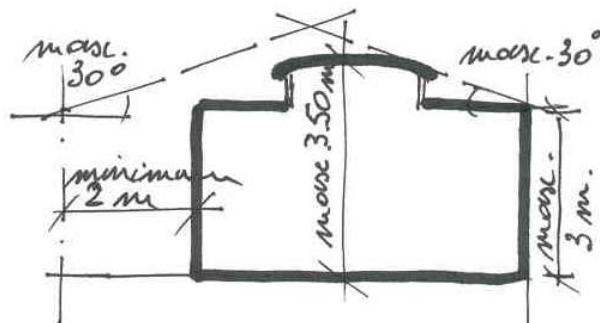
De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



3.3. Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

Hoofdgebouw

Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.

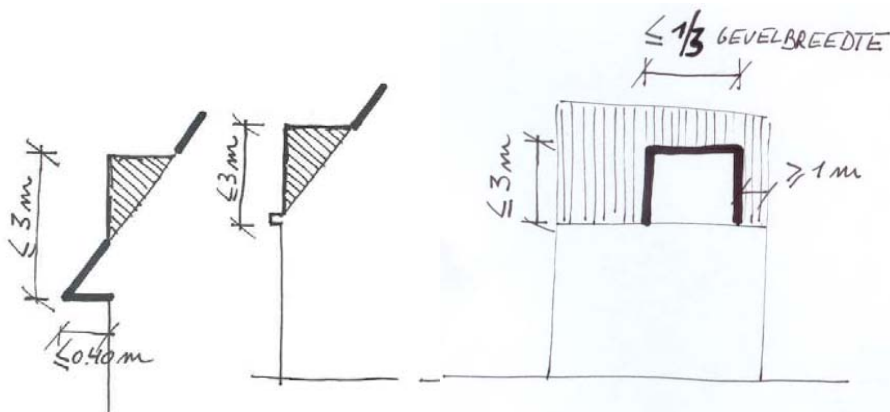
Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling verplicht 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ ^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.





Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling.

De max. hoogte tot aan de nok of dakrand bedraagt 3.50 m.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

ART 7. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten enkel op het gelijkvloers. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

2. PERCELSAFMETINGEN

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m. en maximum 10 m.

Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.

3. BEBOUWING

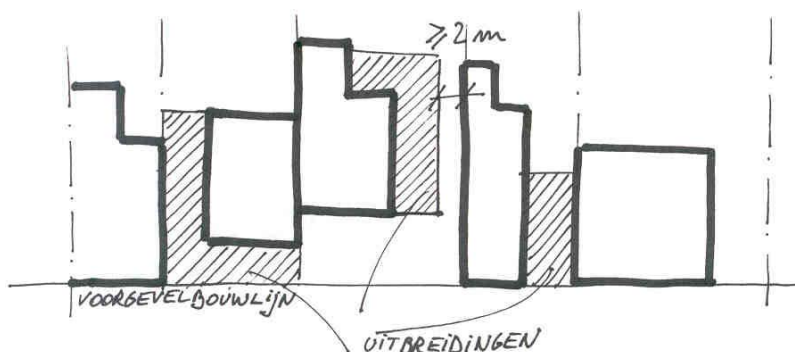
3.1. Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouw

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.



De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

Aangebouwde bijgebouwen

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

3.2. Afmetingen van de gebouwen

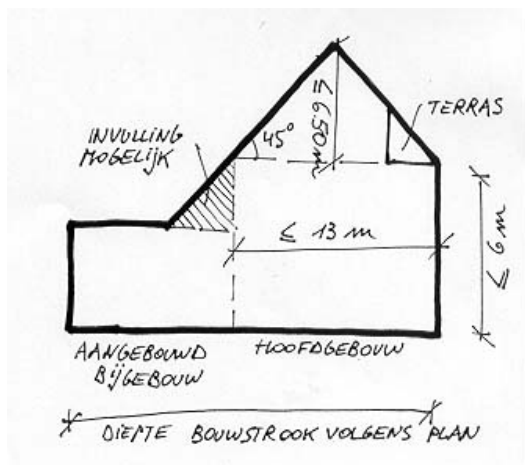
Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m. zonder garage in voorgevel en minimum 7 m. met garage in de voorgevel, maximum 10 m.

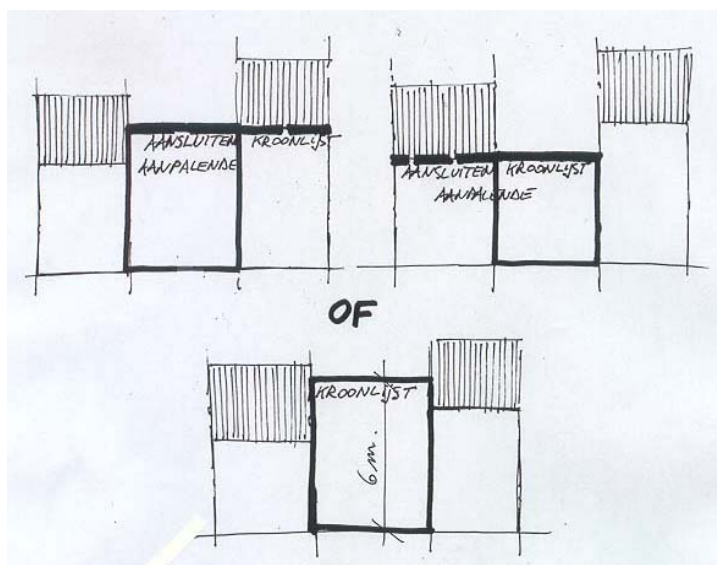
Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

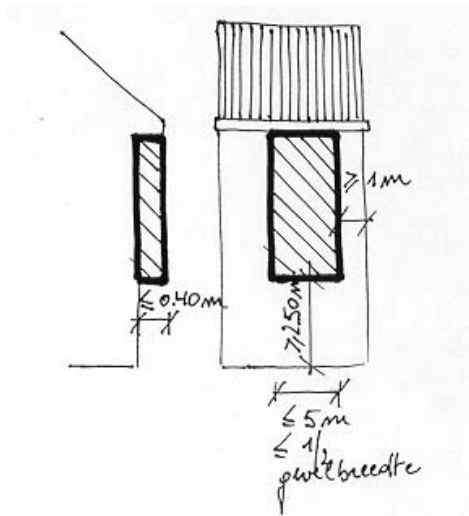


Kroonlijsthoogte: ofwel wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden, ofwel bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6 m. indien niet wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van een van de aanpalenden.



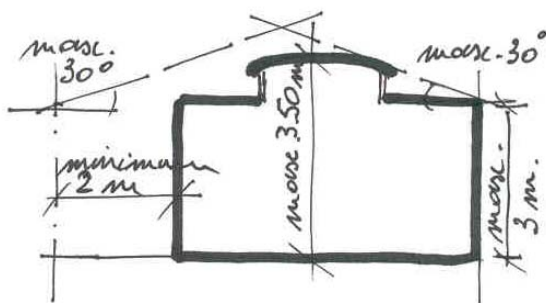
Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



3.3. Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning(en), dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning(en) waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

Hoofdgebouw

Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken.

Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken.

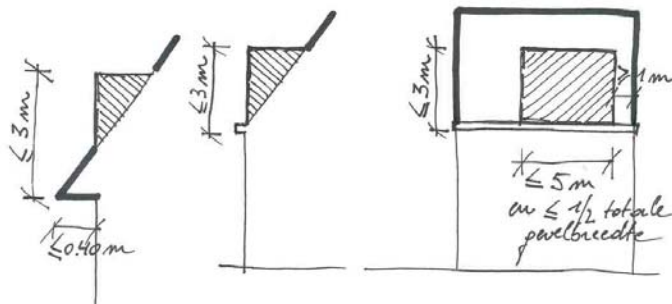
Dakhelling verplicht 45° .

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich

steeds op minimum 1 m. van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen

Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 8. CENTRUMZONE 1

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen.

Handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen enkel op het gelijkvloers.

Nevenbestemming: opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming.

De totale vloeroppervlakte van de verkoops-, verbruiks- of kantoorruimte bedraagt maximum 250 m².

Wonen op de verdieping(en) is verplicht.

Er is op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang voorzien tot de woning(en) op de verdieping. Deze toegang mag niet via andere ruimtes of vertrekken worden genomen.

Woningen en gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

2. PERCEELSAFMETINGEN

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m. en maximum 10 m.

Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.

3. BEBOUWING

3.1. Plaatsing van de gebouwen

3.1.1. Hoofdgebouw

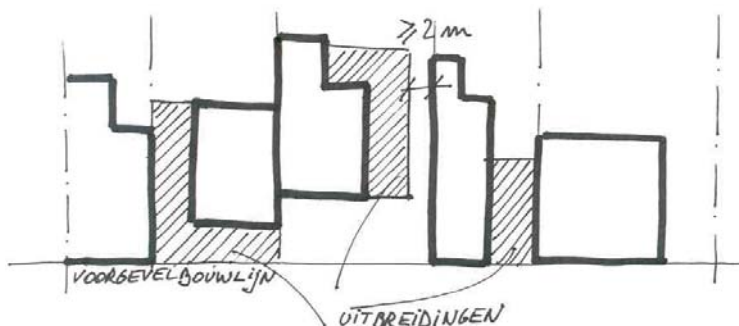
Gesloten bebouwing.

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel verplicht op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.



3.1.2. Aangebouwde bijgebouwen

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

3.2. Afmetingen van de gebouwen

3.2.1. Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte: minimum 6 m. zonder garage in voorgevel en minimum 7 m. met garage in de voorgevel, maximum 10 m.

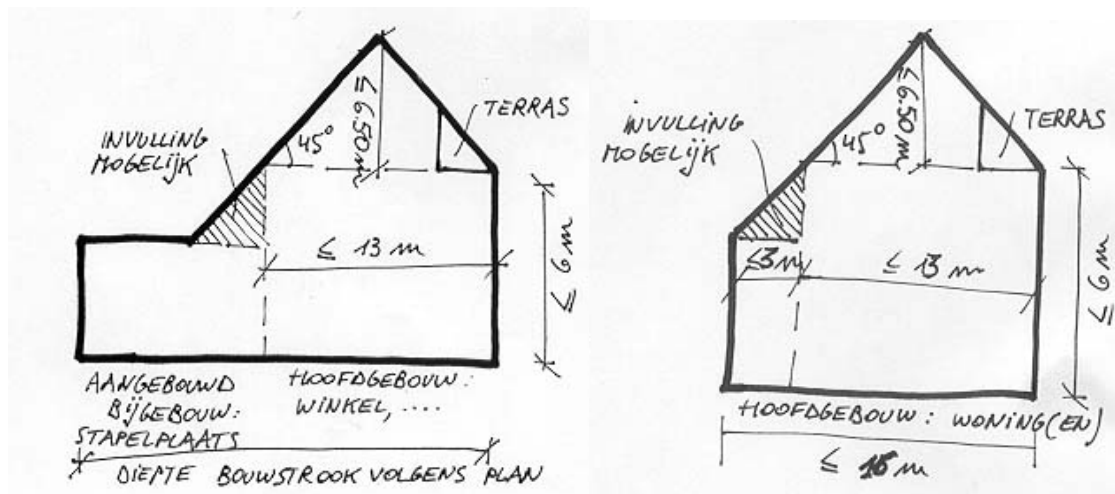
Slechts de helft van de gevelbreedte mag ingenomen worden door toegangen tot of doorritten naar garages en/of gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke inkom zodat volwaardige (leef)ruimtes langs de straatzijde mogelijk zijn op het gelijkvloers.

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum diepte bouwstrook volgens plan.

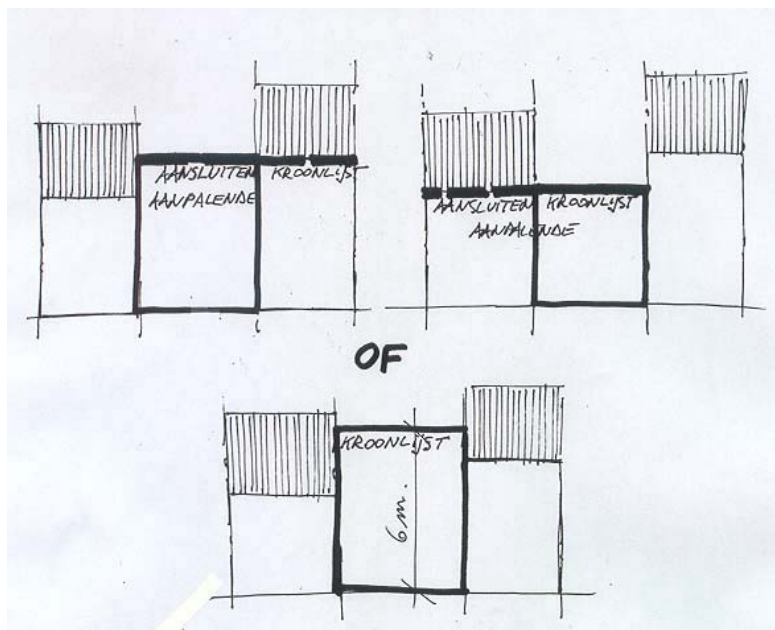
Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt de bouwdiepte beperkt tot 16 m.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.



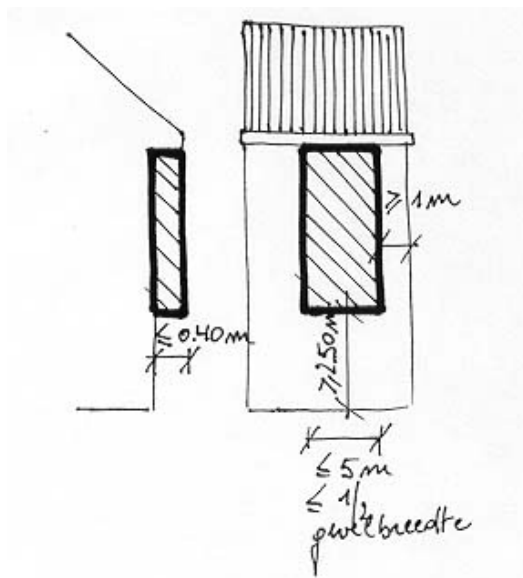
Kroonlijsthoogte: ofwel wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden, ofwel bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6 m. indien niet wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van een van de aanpalenden.



Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

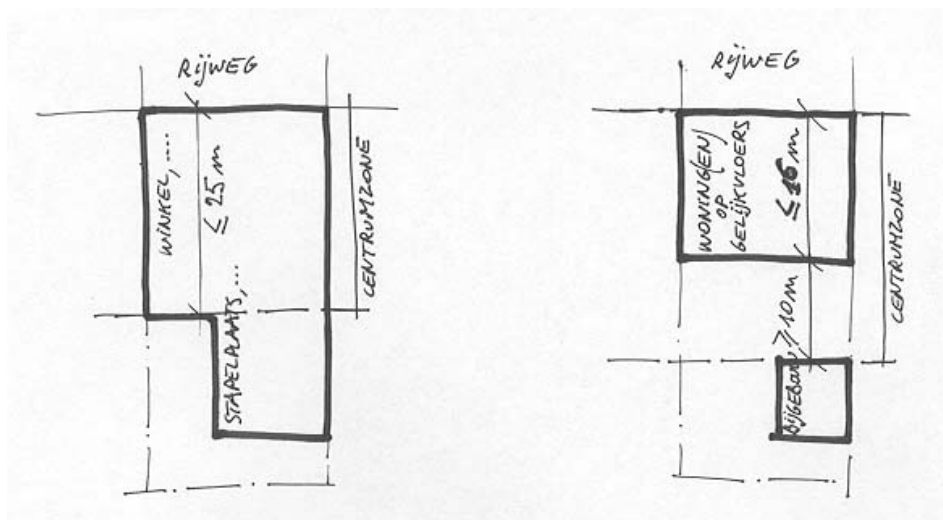
De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



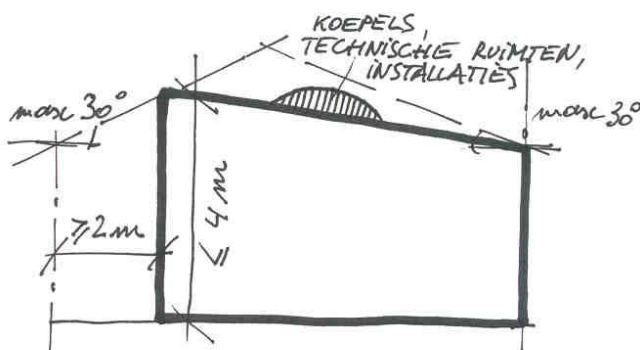
3.2.2. (Aangebouwde) bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 2 m. van de perceelsgrens.

Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt een afstand van minimum 10 m. voorzien tussen hoofdgebouw en bijgebouw.



De **bouwhoogte** van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 4.00 m. voor werk- en stapelplaatsen. Aangebouwde bijgebouwen van (meergezins)woningen voldoen aan 4.3.2. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.



3.3. Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

Dakvorm

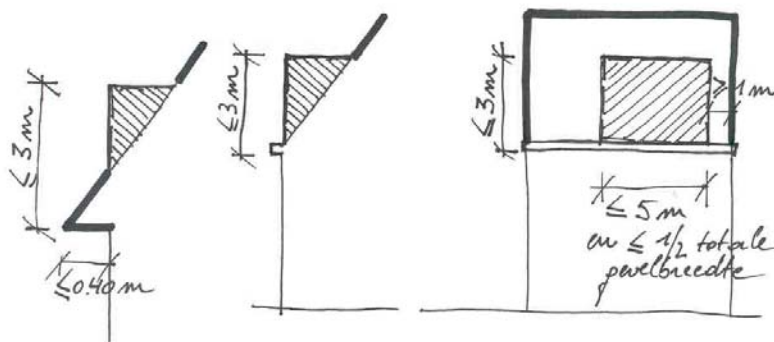
Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken.

Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling verplicht 45° .

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen worden afgewerkt met platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 9. CENTRUMZONE 1 MET NABESTEMMING ZONE VOOR WEGEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen. Handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen enkel op het gelijkvloers.

Nabestemming: zone voor wegenis op het ogenblik dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van vervangende nieuwbouw op de respectievelijke percelen 79s, 51e.

2. BEBOUWING

De voorschriften van art. 8 zijn van toepassing en bij realisatie van de nabestemming zijn de voorschriften van art. 71 van toepassing.

3. INRICHTING

Bij realisatie van de nabestemming zijn de voorschriften van art. 71 van toepassing.

ART 11. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van nieuwbouw (woningen) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

De opmaak van een omgevingsrapport is verplicht bij realisatie van nieuwbouw (woningen).

De opmaak van een inventarisatieplan van de aanwezige hoogstammen is verplicht. Dit geldt voor het volledige perceel waarin de zone voor wonen in het groen is gelegen.

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen.

Nevenbestemming: gegroepeerde autobergplaatsen of tuinbergingen, (overdekt) zwembad, vijver, tennisterrein, oprit, parkeervoorzieningen, paden,....

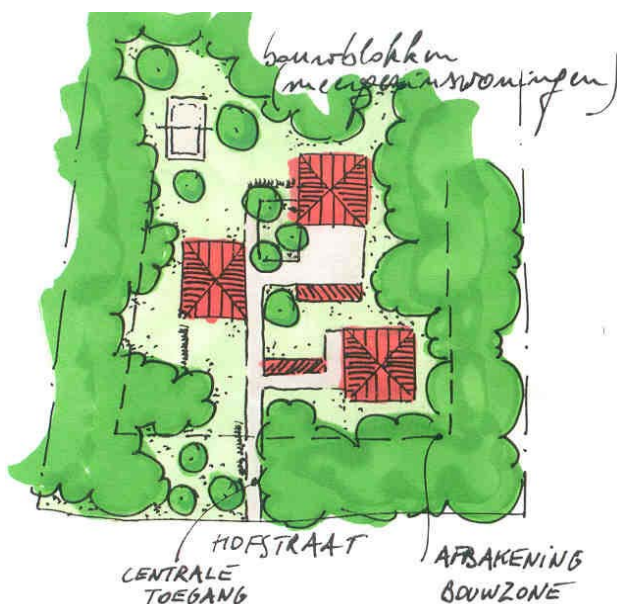
2. PERCELSAFMETINGEN

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en bedraagt de kavelbreedte aan de straatzijde minimum 50 m.

3. BEBOUWING

3.1. Plaatsing van de gebouwen

Voorbeeld inplanting bouwblokken



In het omgevingsrapport worden de inplanting en het aantal bouwblokken verantwoord. Indien de verschillende bouwblokken niet gezamenlijk worden opgericht, dient een fasering bij het bouwdoossier te worden gevoegd. Van belang is om van in het begin een totaalbeeld te hebben van het aantal en de inplanting van de bouwblokken.

- Het maximum aantal bouwblokken in de zone langs Hofstraat bedraagt 4. Het totaal aantal woonegelegenheden verdeeld over de verschillende bouwblokken bedraagt maximum 12.

De minimumafstand tussen de verschillende bouwblokken bedraagt 15 m.

3.2. Afmetingen van de gebouwen

De max. grondoppervlakte per bouwblok bedraagt 200 m².

De maximum gevelbreedte/bouwdiepte bedraagt 15 m.

Kroonlijsthoogte: maximum 6.50 m. van het wegpeil tot van de onderkant van de kroonlijst.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen zijn toegelaten en reiken max. 0.40 m. voorbij het gevelvlak. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

3.3. Welstand van de gebouwen

Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Dakvorm

Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.

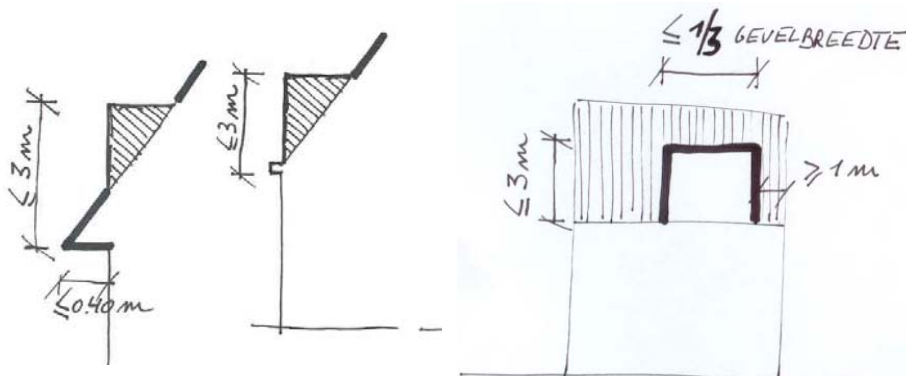
Dakhelling tussen 30° en 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.



Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

4. INRICHTING

Bij het bouwdoosier wordt eveneens een omgevings- en beplantingsplan gevoegd voor het gehele perceel.

Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Gegroepeerde autobergplaatsen, carports of tuinbergingen, (overdekt) zwembad, vijver, tennisterrein,...

Inplanting vrij binnen de zone op minimum 5 m. van de bouwblokken.

Autobergplaatsen en tuinbergingen worden gegroepeerd opgericht. Bij het bouwdoosier voor het oprichten van de bouwblokken dient de inplanting van de autobergplaatsen en tuinbergingen mee opgenomen te worden.

De totale oppervlakte van deze bijgebouwen en constructies bedraagt maximum 10 % van de bestemmingszone. Autobergplaatsen en tuinbergingen hebben een maximum oppervlakte van 20 m² per woongelegenheden.

Bouwhoogte: maximum 3.50 m. van het maaiveld tot de nokhoogte of dakrand.

De dakvorm is vrij.

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Parkeervoorzieningen, opritten en paden

Parkeerplaatsen en opritten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De totale verharde oppervlakte bedraagt maximum 10 % van de bestemmingszone.

Per perceel is slechts één centrale toegang toegelaten.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 12. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van vrijstaande nieuwbouwwoningen en begeleidt de ontwerpers. Zij kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

De opmaak van een omgevingsrapport is verplicht voor het oprichten van nieuwbouw (woningen).

De opmaak van een inventarisatieplan van het bestaande groen is verplicht. Dit geldt voor het volledige perceel dat binnen de zone voor meergezinswoningen is gelegen.

Woningen en gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen, meergezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten, handels- en horeca-activiteiten enkel op het gelijkvloers.

In de zones voor **gekoppelde bebouwing** (art. 6) en de zones voor **gesloten bebouwing** (art. 7) zijn meergezinswoningen toegelaten met aanduiding (M) op voorwaarde dat kan worden voldaan aan de parkeernormen (zie art. 3 – algemeen geldende voorschriften).

In deze zones blijven de resp. voorschriften van toepassing.

2. BEBOUWING

Open bebouwing

2.1. Plaatsing van de gebouwen

De inplanting van de bebouwing van het hoofdgebouw is vrij binnen de zone.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum diepte bouwstrook. Bij percelen of kavels met een breedte aan de straatzijde van meer dan 60 m. mag de bouwdiepte maximum de helft van de perceelsbreedte bedragen, mits rekening te houden met de beperkingen zoals bepaald in art. 54.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 15 m.

De **maximum grondoppervlakte** bedraagt 800 m².

Kroonlijsthoogte: bij nieuwbouw minimum 5 m. en maximum 6.50 m. van het maaiveld tot aan de onderkant van de kroonlijst of de dakrand.

Geveluitbouwen zijn toegelaten en reiken max. 0.40 m. voorbij het gevelvlak.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

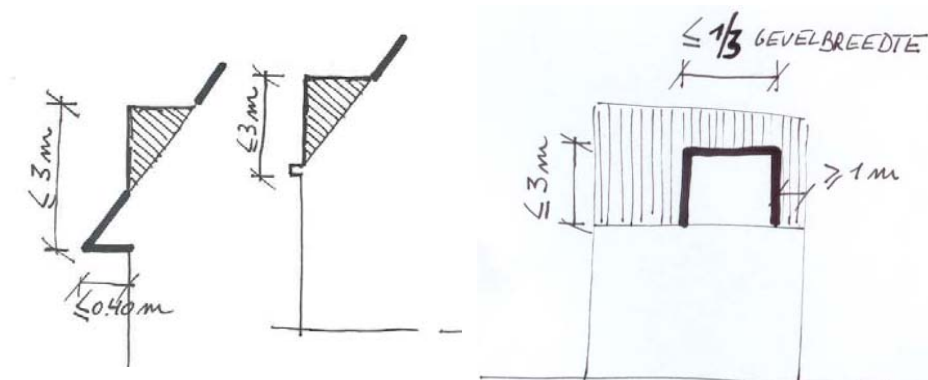
Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Dakhelling tussen 30° en 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 13. ZONE VOOR GEGROEPEERDE WONINGBOUW

1. BESTEMMING

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van bouwblok A en B en begeleidt de ontwerpers. Zij kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik.

Rodenbachlaan

Eéngesinswoningen met eenheidsarchitectuur.

Bouwblok A

Eéngesinswoningen of meergezinswoningen met eenheidsarchitectuur en verplicht geïntegreerde individuele autobergplaats.

Bouwblok B:

Eengezinswoningen met verplicht geïntegreerde individuele autobergplaats.

2. PERCELSAFMETINGEN

Bouwblok A

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 7 m voor zowel gesloten bebouwing als voor kopgebouwen.

Bouwblok B

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 7 m voor gesloten bebouwing en minimum 10 m. voor kopgebouwen en gekoppelde bebouwing.

3. BEBOUWING

Rodenbachlaan

Het gaat hier steeds om bestaande bebouwing met een gelijkaardige vormgeving, profiel en materiaalgebruik.

Individuele verbouwingen aan de voorgevel- en voorste dakvlakken of uitbreidingen zijn niet toegestaan.

Bouwblok A

Gesloten bebouwing.

Bouwblok B

Gekoppelde bebouwing of gesloten bebouwing.



3.1. Plaatsing van de bebouwing

Rodenbachlaan

De bouwzones zijn afgebakend op de huidige inplanting van de bebouwing.

Bouwblok A en B

Verplicht op de voorgevelbouwlijn.

3.2. Afmetingen van de gebouwen

Rodenbachlaan

Bouwdiepte op het gelijkvloers: maximum diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: . maximum diepte bouwstrook volgens plan.

De **maximum grondoppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt maximaal de oppervlakte van de zone.

Kroonlijsthoogte: maximum 6 m. De bestaande kroonlijsthoogte t.h.v. de voorbouwlijn blijft behouden.

Geveluitbouwen zijn enkel in de achtergevel toegelaten (zie hieronder).

Bouwblok A en B

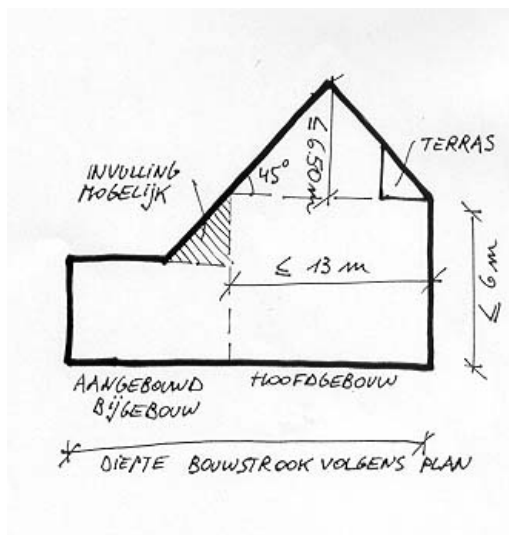
Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 7 m. met en maximum 10 m.

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m.

De **maximum grondoppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 120 m².



Kroonlijsthoogte bouwblok A: minimum 2.50 m. en maximum 6 m (2 bouwlagen).

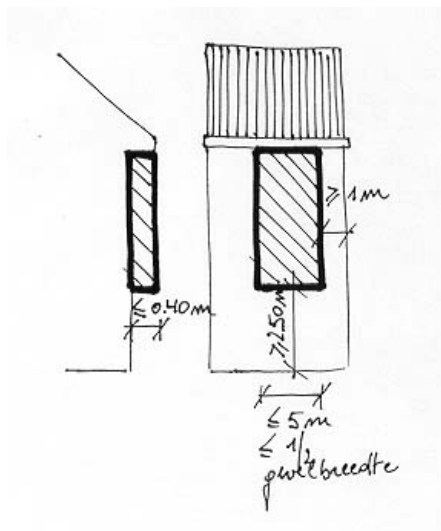
Kroonlijsthoogte bouwblok B: minimum 2.50 m. en maximum 3.50 m (1 bouwlaag).

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn enkel toegelaten voor **bouwblok A**. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

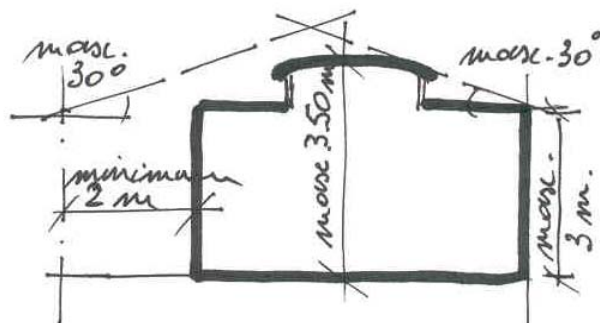
De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



3.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Rodenbachlaan

De bestaande dakvorm blijft behouden. Dakuitbouwen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Dakvlakramen zijn toegelaten in voorste en achterste dakvlak.

Bouwblok A en B

Hoofdgebouw

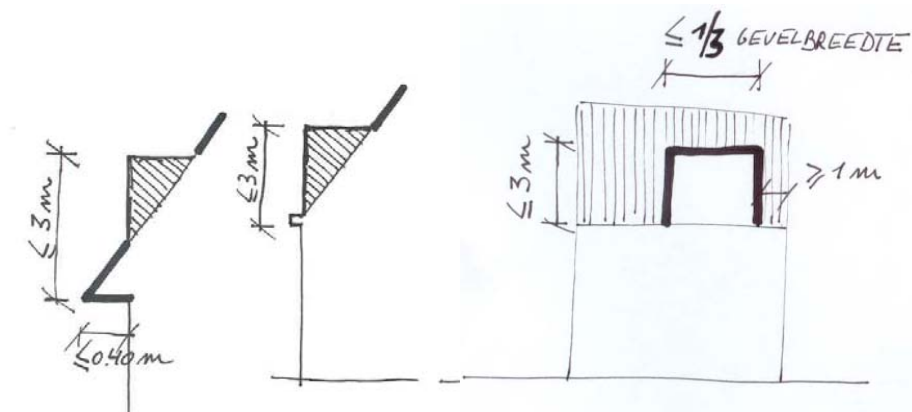
De dakvorm is vrij.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $1/3^{\text{de}}$ van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Aangebouwde bijgebouwen

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling.

De max. hoogte tot aan de nok of dakrand bedraagt 3.50 m.

Materialen

Rodenbachlaan

Het huidig materiaalgebruik blijft behouden.

Bouwblok A en B

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 14. ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: autobergplaatsen en tuinbergingen.

Nevenbestemming: -

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting verplicht op de zonegrens met de zone voor wegenis tot gegroepede autobergplaatsen of voortuinstrook/zijtuinstrook met bouwverbod.

Ofwel op de zijdelingse perceelsgrens ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrens.

Koppeling met de aanpalende is steeds verplicht langs één zijde.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

Bouwdiepte: maximum diepte = diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwhoogte: verplicht 2.50 m.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Enkel plat dak is toegelaten.

Materialen

Gevelsteen, rode baksteen. Bitumineuze dakbedekking of roofing voor de platte daken.

ART 21. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN HET GROEN

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot oprichten van nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen,...) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

De opmaak van een omgevingsrapport is verplicht bij realisatie van nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen,...).

De opmaak van een inventarisatieplan van de aanwezige hoogstammen is verplicht voor het gehele perceel.

Art. 21.01 Zone Grensstraat - Kloosterstraat

1. BESTEMMING

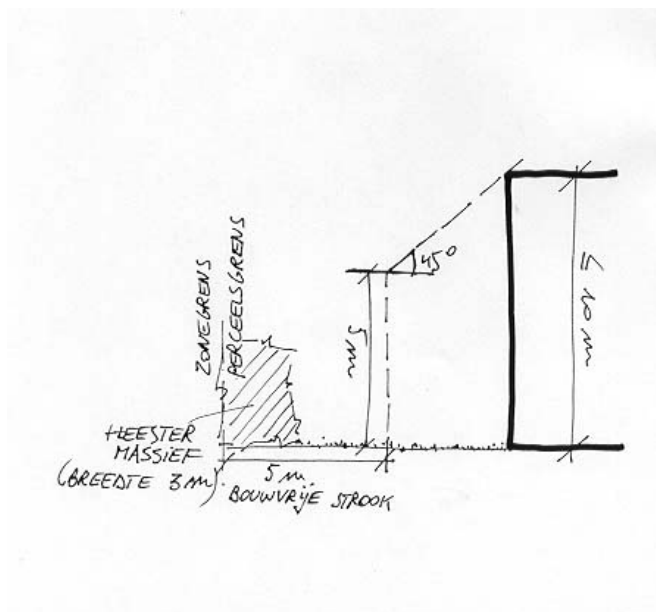
Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenbestemming: diensten en geïntegreerde conciërgewoning (maximum vloeroppervlakte van 150 m²) i.f.v. de hoofdbestemming.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de bebouwing

De afstand tot de perceelsgrens of zonegrens bedraagt steeds minimum 5 m.



De afstand van de gebouwen tot de tuinstrook bij de woningen langs G. Gezellelaan bedraagt minimum 10 m.



2.2. Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: 10 m. tot aan de kroonlijst of dakrand (zie schets 2.1.)

Maximum 35% van de zone mag worden bebouwd.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Hellende daken max. 30°.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Bij het indienen van een aanvraag voor nieuwbouw of de aanleg van parking dient een inventarisatieplan van de bestaande bomen te worden opgemaakt voor het gehele terrein.

Het rooien van bomen met een stamomtrek van meer dan 50 cm. gemeten op 1 m. boven het maaiveld dient te worden gecompenseerd met de aanplant van eenzelfde aantal hoogstammen met een stamomtrek 10/12 gemeten op 1 m. hoogte.

In de verplichte motivatienota bij het bouwdoossier moet de inplanting van een nieuw gebouw of parking ten koste van bestaande bomen worden verantwoord.

Bij het indienen van een aanvraag voor nieuwbouw of de aanleg van parking wordt eveneens een omgevings- en beplantingsplan gevoegd.

Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 25 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

T.o.v. de aanpalende tuinzones wordt een strook van 3 m. aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Parkeervoorzieningen en wegenis

De maximum oppervlakte aan parking en wegenis bedraagt maximum 20 % van de zone.

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De aanleg van bijkomende parkeerplaatsen gebeurt enkel aansluitend op bestaande parkeerplaatsen. Verhardingen worden steeds op minimum 3 m. van de zonegrens voorzien, behalve t.h.v. toegangen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

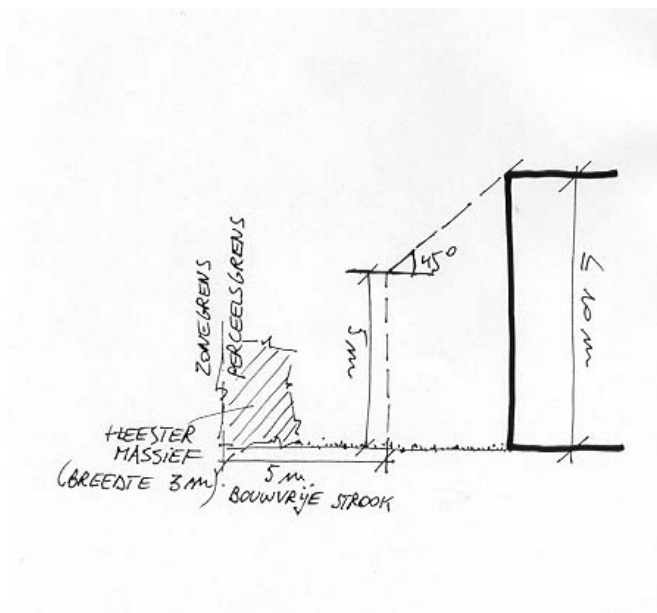
**Art. 21.02 Zone Nieuwstraat – Hofstraat – Burg. Kenisstraat****1. BESTEMMING**

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenbestemming: diensten en geïntegreerde conciërgewoning (maximum vloeroppervlakte van 150 m²) i.f.v. de hoofdbestemming.

2. BEBOUWING**2.1. Plaatsing van de bebouwing**

De afstand tot de perceelsgrens of zonegrens bedraagt steeds minimum 5 m.



De afstand van de gebouwen tot de tuinstrook bij de woningen langs Hofstraat en Burg. Kenisstraat bedraagt minimum 10 m.

De afstand van de gebouwen tot de Hofstraat bedraagt minimum 30 m.

Kant Nieuwstraat kan met de bebouwing worden aangesloten op de centrumzone 1 met hetzelfde profiel (zie art. 8). Indien niet wordt aangesloten, dienen de gebouwen op een afstand van minimum 5 m. te worden ingeplant van de zonegrens en de Nieuwstraat.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: 10 m. tot aan de kroonlijst of dakrand (zie schets 2.1.)

Maximum 35% van de zone mag worden bebouwd.

2.3. Welstand van de gebouwen**Dakvorm**

De dakvorm is vrij. Hellende daken max. 30°.



Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Bij het indienen van een aanvraag voor nieuwbouw of de aanleg van parking dient een inventarisatieplan van de bestaande bomen te worden opgemaakt voor het gehele terrein.

Het rooien van bomen met een stamomtrek van meer dan 50 cm. gemeten op 1 m. boven het maaiveld dient te worden gecompenseerd met de aanplant van eenzelfde aantal hoogstammen met een stamomtrek 10/12 gemeten op 1 m. hoogte.

In de verplichte motivatienota bij het bouwdoossier moet de inplanting van een nieuw gebouw of parking ten koste van bestaande bomen worden verantwoord.

Bij het indienen van een aanvraag voor nieuwbouw of de aanleg van parking wordt eveneens een omgevings- en beplantingsplan gevoegd.

Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 25 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

T.o.v. de aanpalende tuinzones wordt een strook van 3 m. aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Parkeervoorzieningen en wegenis

De maximum oppervlakte aan parking en wegenis bedraagt maximum 20 % van de zone.

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De aanleg van bijkomende parkeerplaatsen gebeurt enkel aansluitend op bestaande parkeerplaatsen. Verhardingen worden steeds op minimum 3 m. van de zonegrens voorzien, behalve t.h.v. toegangen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 22. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Art. 22.01 Zone Kerkeneind (OCMW)

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenbestemming: geïntegreerde conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 150 m².

Gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de bebouwing

Vrij binnen de zone.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 80% worden bebouwd.

Bouwhoogte: maximum 6 m. tot aan de dakrand of onderkant kroonlijst.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Dakhelling tussen 30° en 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.



Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Parkeervoorzieningen en wegenis

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Verhardingen worden steeds op minimum 3 m. van de zonegrens voorzien, behalve t.h.v. toegangen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Art. 22.02 Zone Rodenbachlaan

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: begeleid wonen voor specifieke doelgroepen.

Nevenbestemming: gemeenschapsvoorzieningen, geïntegreerde conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 150 m².

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de bebouwing

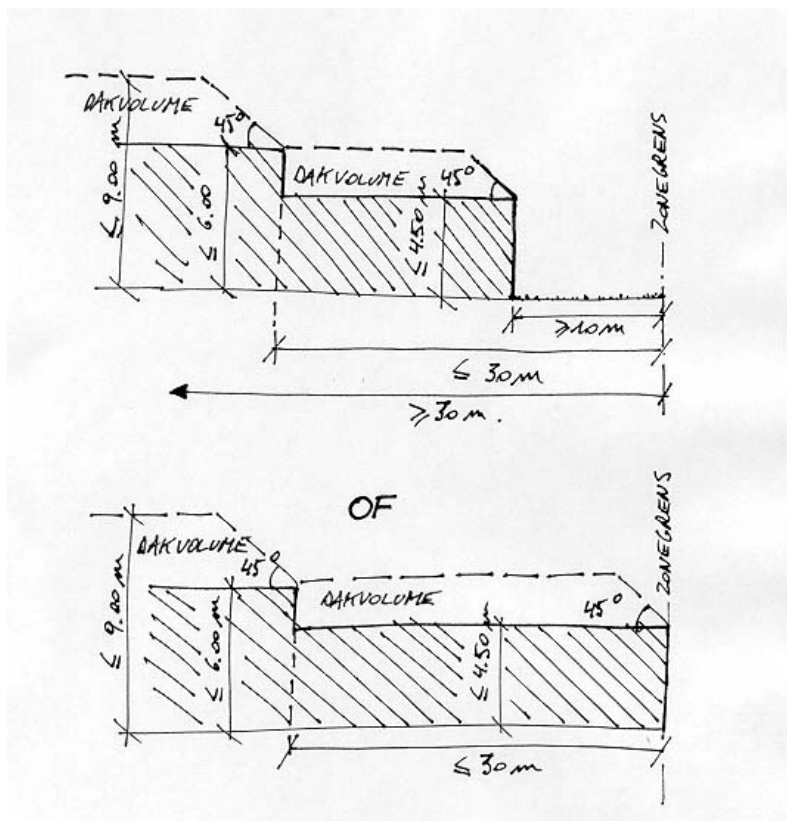
De afstand tot de zonegrens bedraagt steeds minimum 10 m. t.h.v. de aanpalende tuinstroken en de zone voor openbaar groen.

Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk t.h.v. de zone voor wegenis en de zone voor parking.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 75% worden bebouwd.

Bouwhoogte: in een strook van 30 m. t.o.v. de aanpalende zones: max. kroonlijsthoogte 4.50 m. Buiten deze strook max. 6 m.



2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Dakhelling tussen 30° en 45°.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

De niet bebouwde delen worden ingericht als (gemeenschappelijke) tuin. Per 25 m² onbebouwde ruimte wordt minstens 1 hoogstam aangeplant. Verhardingen worden beperkt tot maximum 15% van de zone.

Inplanting van afzonderlijke bijgebouwen (tuinbergingen) op minimum 2 m. van de perceels- en zonegrens.

Steeds op 2 m. van de bouwstrook.

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceels- en zonegrenzen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Art. 22.03 Zone Stationsstraat (bibliotheek)

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenbestemming: geïntegreerde conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 150 m².

De niet bebouwde gedeelten mogen worden ingericht als publieke parking.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de bebouwing

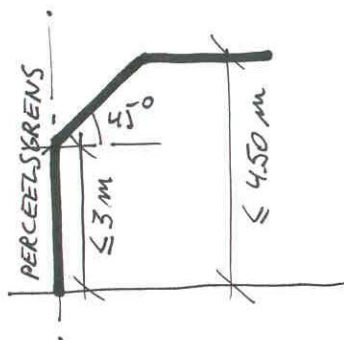
Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel minimum 2 m. van de perceelsgrens.

De bebouwing mag aansluiten op de bebouwing van de centrumzone 1.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 75 % worden bebouwd en/of verhard.

Bouwhoogte: bij nieuwbouw maximum 3.00 m. op de perceelsgrens, Onder een hoek van 45° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 4.50 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.





2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt en het dakvolume zich binnen de afmetingen opgegeven in 2.2. bevindt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling. De totale bouwhoogte bedraagt maximum 4.50 m.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Parkeervoorzieningen en wegenis

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Verhardingen worden steeds op minimum 3 m. van de zonegrens voorzien, behalve t.h.v. toegangen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Art. 22.04 Zone Stationsstraat - Hofstraat

1. BESTEMMING

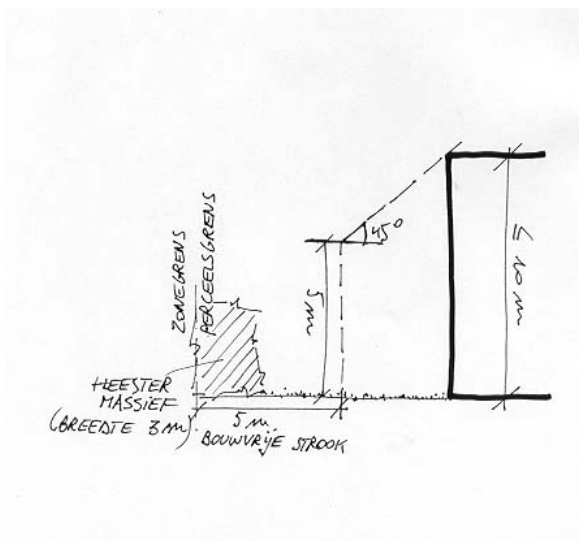
Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenbestemming: geïntegreerde conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 150 m².

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de bebouwing

De afstand tot de zonegrens bedraagt steeds minimum 5 m.



Kant Stationsstraat kan de bebouwing aansluiten op bebouwing van centrumzone 1 volgens de aldaar geldende voorschriften (zie art 8). Wel blijft er t.o.v. de aanpalende tuinstrook met parkeeraanleg een bouwvrije strook van minimum 5 m. behouden.

Kant Hofstraat wordt de bebouwing op minimum 15 m. van de openbare weg ingeplant.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

Maximum 65% van de zone mag worden bebouwd.

Bouwhoogte: maximum 10 m. tot aan de kroonlijst of dakrand (zie schets 2.1.).

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Bij de aanvraag voor nieuwbouw of de aanleg van parking wordt eveneens een omgevings- en beplantingsplan gevoegd.



Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 50 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

T.o.v. de aanpalende tuinstrook en tuinstrook met parkaanleg wordt een strook van 3 m. aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Parkeervoorzieningen en wegenis

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Verhardingen worden steeds op minimum 3 m. van de zonegrens voorzien, behalve t.h.v. toegangen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 31. ZONE VOOR KLEINSCHALIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN OF INDOOR SPORTINFRASTRUCTUUR

De bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten blijven uitoefenen. Enkel interne verbouwingen zijn mogelijk. Uitbreidingen zijn enkel mogelijk omwille van milieutechnische en andere voorwaarden vanuit sectorale wetgevingen zoals volksgezondheid, arbeidsinspectie, e.a.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot oprichten van nieuwbouw na sloping van (een deel van) de bestaande bedrijfsgebouwen en begeleidt de ontwerpers. Zij kan alternatieven aanreiken wat betreft inplanting, bouwvolume, materiaalgebruik, inrichting of beplanting.

Individuele aanvragen voor de gedeeltelijke realisatie van de zone kunnen slechts worden afgeleverd op voorwaarde dat zij de ontwikkeling van de zone zoals geschetst in bijgevoegde inrichtingsschets niet in het gedrang brengen.

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: bedrijventrum voor kleine en middelgrote ondernemingen werkzaam in de dienstverlenende sector en de bouwnijverheid. De bedrijven hebben een beperkt verkeersgenererend karakter wat betreft aan- en afvoer, aantal bezoekers.

Voorbeelden van mogelijke activiteiten zijn:

- traiteurdienst, koerierdienst, herstel- en plaatsingsdienst,...
- aannemer in bouwwerken, schijnwerker, loodgieter, glazenmaker,...
- ontwerp bureau (grafische sector, hard- en software, architectuur, topografie,...), reclamebureau,
- schoonmaakbedrijf, klusjesdienst,

Zijn **niet toegelaten:** verkoopsruimten (klein- en groothandel), autoherstelplaatsen, carrosserie, transportbedrijven, op- en overslag.

De bestaande loods kan in zijn huidige vorm worden gebruikt als (oefen)ruimte voor binnensporten.

Nevenbestemming: (gemeenschappelijke) voorzieningen en infrastructuur (parking, toezicht en onthaal, cafetaria, schoonmaak, communicatie e.a.).

2. BEBOUWING

Bij het gebruik van de bestaande loods als (oefen)ruimte voor binnensporten, word de loods behouden in zijn huidige vorm. Verbouwingen die wijzigingen aanbrengen aan de vorm en afmetingen van de loods of leiden tot een volumevermeerdering zijn niet toegelaten.

Bij het oprichten van een bedrijventrum wordt de zone ingericht volgens de principes van bijgevoegde inrichtingsschets.

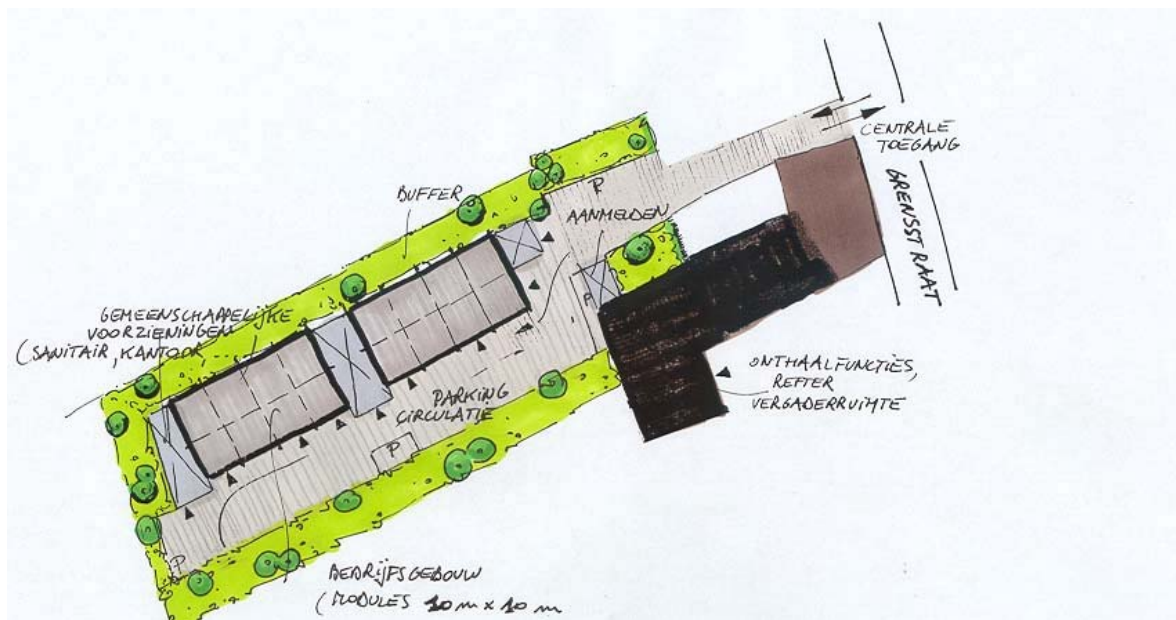
Opzet van de inrichtingsschets

Binnen het bedrijventrum kan men een groot aantal gemeenschappelijke voorzieningen groeperen en aanbieden aan de gevestigde bedrijven. Dit kan gaan van een kopieer - en faxdienst, vergaderruimte, onthaal, parking, tot sanitair, refter, e.a. Op die manier kan heel wat ruimte worden bespaard.

Om een dergelijke inrichting te bekomen gebaseerd op een efficiënt ruimtegebruik, worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt.

Als basis kan een module van 10 m. op 10 m. worden gehanteerd. Op die manier kan het bedrijvencentrum in verschillende fases worden gerealiseerd. Dergelijk modulair systeem heeft eveneens als voordeel dat makkelijk kan worden ingespeeld op de ruimtebehoeften van de bedrijven.

De bebouwing wordt lineair opgetrokken langs een ruimte dienstig als parking, laad- en losruimte en toegang tot de bedrijven.



2.1. Plaatsing van de bebouwing

Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk.

Huidige plaatsing blijft behouden bij gebruik van de loods als (oefen)ruimte voor binnensporten.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: 10 m. tot aan de nok of dakrand.

Maximum 70% van de zone mag worden bebouwd.

De maximum grondoppervlakte per bedrijf bedraagt 400 m.²

Huidige afmetingen blijven behouden bij gebruik van de loods als (oefen)ruimte voor binnensporten.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Platte of licht hellende daken tot max. 30°.

Huidige dakvorm blijft behouden bij gebruik van de loods als (oefen)ruimte voor binnensporten.

Materialen

Alle duurzame industriële gevelmaterialen zoals betonpanelen, silexpanelen zijn toegelaten. Geprofileerde staalplaten en ytong als gevelmateriaal zijn verboden.



Gevelmaterialen en dakbedekking van de bestaande loods mogen worden gewijzigd bij gebruik van de loods als (oefen)ruimte voor binnensporten.

3. INRICHTING

De centrale toegang evenals laden en lossen gebeurt enkel via Grensstraat. Er zijn geen individuele toegangen tot de zone via Nieuwstraat.

Tijdelijke of permanente opslag in openlucht is verboden.

Parkeervoorzieningen en wegenis

1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlakte. De parking wordt gerealiseerd gelijktijdig met het oprichten van de bedrijfsgebouwen en krijgt een centrale en gegroepeerde inplanting.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De gemeenschappelijke toegang, wegenis, laad- en loskaaien mogen worden uitgevoerd in KWS of betonverharding.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 51. VOORTUINSTROOK / ZIJTUINSTROOK MET BOUWVERBOD

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: strook met bouwverbod.

Nevenbestemming: -

Aan de gedeeltes van bestaande gebouwen gelegen in de voortuinstroken en zijtuinstroken met bouwverbod zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten, evenals het wijzigen van gevelopeningen.

2. INRICHTING

Verhardingen

Verhardingen in de voor- en zijtuinstroken t.o.v. Magerbeek (zone voor waterwegen - art. 77): steeds op minimum 2 m. van de zonegrens.

De voortuinstroken palend aan een zone voor open bebouwing of gekoppelde bebouwing worden voor maximum 30% verhard.

De voortuinstroken palend aan een zone voor gesloten bebouwing of centrumzone worden voor maximum 50% verhard.

Zijtuinstroken worden voor maximum 80% verhard.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, lage muurtjes (hoogte max. 0.50 m.), hekwerk, levende hagen.



ART 52. TUINSTROOK

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen en autobergplaatsen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemming: -

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m. van de perceelsgrens.
Steeds op 2 m. van de bouwstrook.

In de tuinstroken palend aan de Magerbeek (zone voor waterwegen – art. 77) blijft een strook van 3 m. t.o.v. het midden van de waterloop bouwvrij.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



3. INRICHTING

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook.

In de tuinstroken palend aan de Magerbeek blijft een strook van 3 m. t.o.v. het midden van de waterloop bouwvrij.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing reiken max. 3 m. voorbij de bebouwing. De hoogte bedraagt maximum 2.50 m.

ART 53. TUINSTROOK BIJ CENTRUMZONE 1

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: tuin, (tuin)bergingen, stapelplaatsen, werkplaatsen, autobergplaatsen, parking,...

Nevenbestemming: -

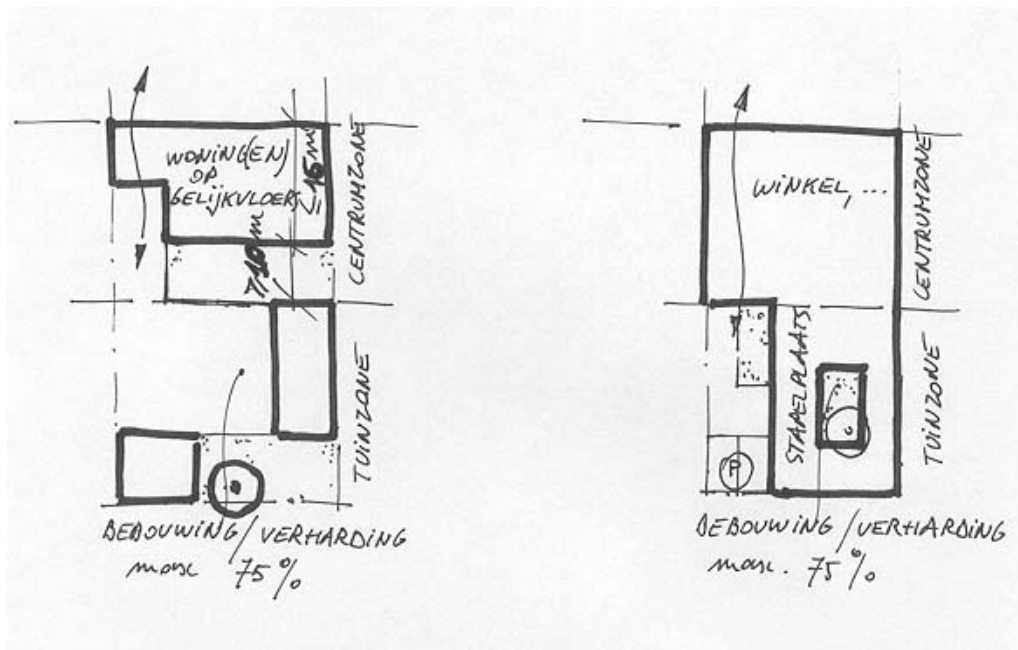
Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde gebouwen binnen de tuinstrook bij centrumzone 1 niet conform de hieronder vermelde voorschriften zijn enkel instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen zijn niet mogelijk.

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m. van de perceelsgrens.

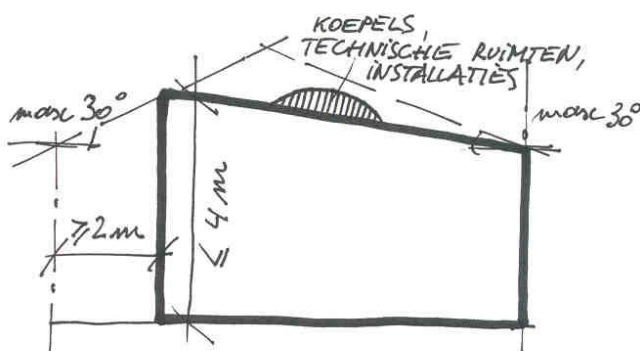
De bebouwing mag aansluiten op de bebouwing van de centrumzone 1. Bij een woonfunctie op het gelijkvloers dient er een tussenafstand van minimum 10 m. behouden te blijven met het hoofdgebouw.



2.2. Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 75 % worden bebouwd en/of verhard.

Bouwhoogte: maximum 3.00 m. op de perceelsgrens, Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 4.00 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.



2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling. De totale bouwhoogte bedraagt maximum 4 m.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich binnen de maximum opgegeven bouwhoogtes. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

3. INRICHTING

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 54. TUINSTROOK MET PARKAANLEG

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: strook voor tuinen met behoud van het aanwezige bomenbestand.

Afzonderlijke (tuin)bergingen, hobbyserres, dierenhokken zijn toegelaten.

Woonvertrekken aangebouwd aan het hoofdgebouw bij percelen of kavels met een breedte van meer dan 60 m. langs de straatzijde.

Gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde.

De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen) en begeleidt de ontwerpers. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.

Het oprichten van afzonderlijke autobergplaatsen is mogelijk **behalve op de percelen waarop zich een zone voor wonen in het groen bevindt.**

Nevenbestemming: -

2. BEBOUWING

2.1. Plaatsing van de gebouwen

Inplanting achter de bouwzones en steeds op minimum 5 m. van de perceelsgrens. Autobergplaatsen worden steeds gegroepeerd ingeplant.

2.2. Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximum 10% van de zone met een beperking tot maximum 200 m².

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.

2.3. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



3. INRICHTING

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 5 m. van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 5% van de oppervlakte van de tuinstrook met parkaanleg.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 55. BUFFERSTROOK

Art. 55.01 Zone bij art. 31

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: bouwvrije groenstrook.

Het opslaan of stapelen van goederen en het aanbrengen van verhardingen is verboden.

De aanleg van een brandweg is mogelijk.

Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde gebouwen die gelegen zijn in de bufferstrook zijn enkel instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen en volume-uitbreidingen zijn niet mogelijk.

2. INRICHTING

De opmaak van een beplantingsplan is verplicht en wordt opgemaakt in overleg met de gemeente. De bufferstrook wordt beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant/m², aangevuld met hoogstammen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook). De hoogstammen worden op 2 m. van de perceelsgrenzen ingeplant.

Het beplantingsplan wordt verplicht gevoegd bij de aanvraag tot realisatie van het bedrijventrum of de aanvraag tot omvormen van de bestaande loods tot (oefen)ruimte voor binnensporten.

De bufferzone wordt gerealiseerd ten laatste het plantseizoen volgend op de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het bedrijventrum of omvormen van de loods tot (oefen)ruimte voor binnensporten.

De eventuele brandweg wordt uitgevoerd in grastegels. De afstand tussen de brandweg en de zonegrens met de aanpalende tuinstroken en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen bedraagt minimum 3 m.

Art. 55.02 Zone Grensstraat en Guido Gezellestraat

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: bouwvrije groenstrook.

2. INRICHTING

De opmaak van een beplantingsplan is verplicht en wordt opgemaakt in overleg met de gemeente. De bufferstrook wordt beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant/m².

T.h.v. Guido Gezellelaan wordt de bufferzone gerealiseerd gelijktijdig met de aanleg van de toegang tot de gegroepeerde autobergplaatsen.



ART 56. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Art. 56.01 Zone Rodenbachlaan

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: buurtspeelplein.

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, ...), speeltoestellen, hondentoilet, meubilair, verharding (sport- en speelterrein, paden,...) i.f.v. de hoofdbestemming.

Integratie van voetganger- en fietsverbinding tussen Rodenbachlaan en zone voor wandel- en fietspad.

2. BEBOUWING EN CONSTRUCTIES

Inplanting steeds op 5 m. van de aanpalende tuinstrook en voortuinstrook/zijtuinstrook met bouwverbod.

Maximum 10 % van de zone mag worden bebouwd.

De bouwhoogte van de nutsgebouwtjes bedraagt max. 3.50 m.

De dakvorm en het materiaalgebruik is vrij.

3. INRICHTING

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.). Per 50 m² wordt minimum 1 hoogstam aangeplant.

Verhardingen worden beperkt tot 50 % van de zone. Verharde sport- en spelterreinen steeds op minimum 5 m. van de aanpalende tuinstroken en voortuinstrook/zijtuinstrook met bouwverbod.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Voor sport- en spelterreinen is de materiaalkeuze vrij.

Art. 56.02 Zone Stationsstraat

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: openbaar groen.

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, ...), speeltoestellen, hondentoilet, meubilair, verharding (paden,...) i.f.v. de hoofdbestemming.

Integratie van voetganger- en fietsverbinding tussen Rodenbachlaan, nieuwe wegenis en Stationsstraat.



2. BEBOUWING EN CONSTRUCTIES

Maximum 30 % van de zone mag worden verhard.

Inplanting steeds op 3 m. van de perceels- of zonegrens. De max. oppervlakte van de bebouwing bedraagt 20 m².

De bouwhoogte bedraagt max. 2.50 m.

3. INRICHTING

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.).

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Art. 56.03 Zone Magerbeek

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: openbaar groen.

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, ...), speeltoestellen, hondentoilet, meubilair, verharding (sport- en speelterrein, paden,...) i.f.v. de hoofdbestemming en met behoud van de loop van de Magerbeek.

2. BEBOUWING EN CONSTRUCTIES

Maximum 15 % van de zone mag worden bebouwd en/of verhard.

Inplanting steeds op 3 m. van de perceels- of zonegrens. De max. oppervlakte van de bebouwing bedraagt 20 m².

De bouwhoogte bedraagt max. 2.50 m.

3. INRICHTING

Minimum 10 % van de zone wordt ingericht als speel- en spelruimte voor de buurt.

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.). Herprofilering van de Magerbeek is mogelijk.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.



ART 71. ZONE VOOR WEGENIS

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

Nevenbestemming: -

2. INRICHTING

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De inrichting wordt afgestemd op de categorisering van de wegen volgens het mobiliteitsplan.



ART 72. ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: openbare wegeenis voor voetgangers en fietsers.

Nevenbestemming: -

2. INRICHTING

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.



ART 73. ZONE VOOR PARKING

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: parking (privaat, semi-publiek of publiek).

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, e.a)

2. BEBOUWING EN CONSTRUCTIES

Inplanting steeds op 2 m. van de perceels- of zonegrens.

De bouwhoogte van de nutsgebouwtjes bedraagt max. 3.50 m.

De dakvorm en het materiaalgebruik is vrij.

3. INRICHTING

Maximum 75% van de zone mag worden verhard.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet. Verhardingen steeds op 2 m. van de zonegrens, behalve t.h.v. de toegangen, de zones voor wegenis en de bufferstrook.

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen).



ART 74. ZONE VOOR WEGENIS TOT GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: openbare wegenis

Nevenbestemming: -

2. INRICHTING

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet).



ART 76. TE REALISEREN VOET- EN FIETSVERBINDING

3. BESTEMMING

Hoofdbestemming: openbare wegenis voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

Nevenbestemming: -

4. INRICHTING

De breedte van de wegenis bedraagt minimaal 3 m. De exacte ligging van de wegenis wordt bepaald op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de inrichting van de desbetreffende onderliggende zone(s). Het tracé wordt gekozen i.f.v. het optimaal behoud van bestaande hoogstammen en beplanting.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.



ART 77. ZONE VOOR WATERWEGEN

1. BESTEMMING

Hoofdbestemming: zone voor de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingproducten langs de waterloop

Nevenbestemming: -

2. INRICHTING

Enkel de constructies en werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop zijn toegelaten.

Een strook van 3 m. t.o.v. het midden van de waterloop blijft bouwvrij.