

PROVINCIE STAD	LIMBURG MAASEIK	Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van stad MAASEIK in zitting van 29/08/2005 P. GRAUX, secretaris J. CREEMERS, burgemeester
OPDRACHTGEVER Stad Maaseik Lekkerstraat 10, 3680 MAASEIK		Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van 05/10/2005 TOT 04/11/2005 P. GRAUX, secretaris J. CREEMERS, burgemeester
De ontwerper <i>Schildermans</i> E. Schildermans, erkend planoloog		Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad stad MAASEIK in zitting van 27/03/2006 P. GRAUX, secretaris J. CREEMERS, burgemeester

PROJECT

**Opmaak BPA
"WURFELDER BOSSCHEN"**

TITEL

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
NR. **RP 9.90/72021/043.0**
30 AUG. 2006
Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

REVISIE

16/06/2005 Opmaak BPA
12/08/2005 Aanpassing BPA

Voor eensluidend afschrift
Katrien Steppe
medewerker

INHOUDSOPGAVE

A. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	3
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "WURFELDER BOSSCHEN"	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Instandhoudingswerken aan constructies die bestonden voor huidig BPA	3
1.5. Verbouwingswerken aan constructies die bestonden voor huidig BPA	3
1.6. Afsluitingen	3
1.7. Publiciteit	4
1.8. Nutsvoorzieningen	4
1.9. Algemeen architectonisch voorkomen	4
1.10. Bestaande waardevolle hoogstammige bomen	5
1.11. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	5
1.12. Fasering	5
1.13. Terminologie	5
B. BEPALINGEN PER ZONE	7
Art. 1. : Zone voor open- en halfopen bebouwing	7
Art. 2. : Zone voor halfopen- en gesloten bebouwing	9
Art. 3. : Zone voor groepswoningbouw	12
Art. 4. : Zone voor verkaveling	14
Art. 5. : Zone voor voortuinstrook	15
Art. 6. : Zone voor privaat groen I	16
Art. 7. : Zone voor privaat groen II	17
Art. 8. : Zone voor dagrecreatie	18
Art. 9. : Zone voor nutsvoorzieningen	19
Art. 10. : Zone voor wegenis	20
Art. 11. : Zone voor fiets- en voetgangersverbindingen	21

A. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "WURFELDER BOSSCHEN"

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

1.2. Verordenende kracht

Het bestemmingsplan, onteigeningsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit BPA.

1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

1.4. Instandhoudingswerken aan constructies die bestonden voor huidig BPA

Aan vergunde bestaande gebouwen welke niet voldoen aan de voorschriften van het BPA, zijn niet-vergunningsplichtige instandhoudingswerken toegestaan.

1.5. Verbouwingswerken aan constructies die bestonden voor huidig BPA

Aan vergunde bestaande gebouwen welke niet voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van de zones van het BPA, zijn enkel verbouwingswerken toegestaan indien door de uitvoering van deze werken de bestemming overeenstemt met de voorgeschreven bestemming, bebouwing- en inrichtingsvoorschriften.

Verbouwingswerken aan bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften qua volume en plaatsing kunnen slechts worden toegelaten indien:

- het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing beter aan beantwoordt dan voorheen. Er mogen wel geen nieuwe elementen ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.

1.6. Afsluitingen

Vegetatieve afsluitingen

Hagen, struiken en bomen, allen bij voorkeur inheems.

Niet-vegetatieve afsluitingen

Draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen etc. Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten.

Materialen

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld. Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Niet mandelige afsluitingen

Vegetatieve en niet-vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens, met een maximum hoogte van 2.00 m.

Mandelige afsluitingen

Vegetatieve afsluitingen kunnen geplaatst worden op de perceelsgrens, wanneer de aanpalende eigenaar zijn schriftelijk akkoord geeft. De maximaal toegelaten hoogte bedraagt 2.60 m.

Niet vegetatieve afsluitingen kunnen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar zijn schriftelijk akkoord geeft. Het plaatsen is vergunningsplichtig en dient te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek. De hoogte bedraagt maximaal 2.60m.

Afsluitingen langs het openbaar domein

Vegetatieve afsluitingen langs het openbaar domein kunnen tegen de rooilijn geplaatst worden en mogen de maximum hoogte van 2.00 m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden.

Niet vegetatieve afsluitingen kunnen tot tegen de rooilijn geplaatst worden, wanneer de funderingsdiepte minstens 1,50m bedraagt en er geen gevaar bestaat voor de openbare veiligheid. Het plaatsen is vergunningsplichtig. De maximumhoogte zal 2,00m bedragen t.o.v. de pas van de woning.

Uitzonderingen

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

1.7. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

1.8. Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, dienen te gebeuren zoveel als mogelijk in de voorziene zones. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn hierbij van toepassing.

Telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen, etc. mag mits voorafgaandelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten waargenomen worden.

Schotelantennes mogen nooit tegen het voorgevelvlak of kopgevelvlak worden aangebracht. Ze mogen ook niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

1.9. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en architecturaal verantwoord zijn.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle constructies, zowel hoofd – als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De aanleg van groendaken op platte en lichthellende daken is toegelaten, evenals de aanleg van daktuinen op platte daken.

1.10. Bestaande waardevolle hoogstammige bomen

Wanneer bestaande hoogstammige bomen binnen de perimeter van het BPA, ten gevolge van de inplanting der wooneenheden, moeten verdwijnen, dienen ze gecompenseerd te worden door een zelfde aantal nieuw aan te planten evenwaardige bomen.

1.11. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de meeste gevallen zullen dit de stedenbouwkundig verantwoorde bepalingen zijn.

1.12. Fasering

De voorziene fasering is deze zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Fase 1 is prioritair te ontwikkelen

Fase 2, fase 3 en fase 4 zijn onderling te wijzigen in de tijd volgens de mogelijke ontwikkeling in functie van eigendomsverwerving, grondtoestand, bodemattesten, onteigeningsprocedure, enz.

1.13. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Aanhorigheid

Deel van een gebouw, dat aansluitend met het hoofdgebouw en er één geheel mee vormt, maar niet wordt meegerekend met de oppervlakte of het volume van het hoofdgebouw.

Bebouwingsindex B/T

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende zone.

Bijgebouw

Vrijstaand opgericht gebouw binnen de zones voor privaat groen en dat beantwoordt aan de voorschriften ervan.

Bouwhoogte

Is de hoogte te meten van de pas gelijkvloerse dorpel tot aan de onderzijde van de kroonlijst of de dakrand.

Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

Beloopbare kelders en bewoonbare zolders (zelfs geheel of gedeeltelijk onder dak), worden niet als een aparte bouwlaag aanzien.

Bruto-vloeroppervlakte

Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van een bouwlaag die voor bewoning in aanmerking komt en zo uitgerust wordt.

Garage

1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
2. In het hoofdgebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gesloten bebouwing

Gebouw waarvan de 2 zijgevels op de perceelsgrenzen zijn opgericht. Hetzij waarbij 1 zijgevel als mandelige muur is opgericht en de andere gevel tot tegen de perceelsgrens is opgericht en volwaardig is afgewerkt als kopgevel, hetzij waarbij beide gevels als mandelige muren zijn

opgericht. Aan de zijde van de mandelige perceelsgrens zal de voorgevel van een gebouw bij voorkeur aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.

Grens BPA

Is de lijn die de grens aanduidt waar het BPA van toepassing is.

Grens bestemmingszone

Is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.

Grens bestaand gewestplan

Is de lijn die de grens aanduidt van het gewestplan waar het BPA van toepassing is.

Groendak

Groendaken zijn begroeide daken, welke minstens zijn opgebouwd uit een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag. Deze daken hebben buiten een ecologische functie ook een belangrijk waterbergend vermogen.

Groepswoningbouw

Verblijven van personen of gezinnen in één – of meergezinswoningen en/of gegroepeerde woningbouw met al of niet gemeenschappelijke buitenruimte.

Half open bebouwing

Gebouw waarvan 1 zijgevel op de perceelsgrens is opgericht. Hetzij als mandelige muur hetzij tot tegen de perceelsgrens en volwaardig afgewerkt als kopgevel. Aan de zijde van de mandelige perceelsgrens zal de voorgevel van een gebouw bij voorkeur aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.

Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein.

Open bebouwing

Gebouw waarvan geen der zijgevels op of tegen de perceelsgrenzen wordt opgericht.

Rooilijn

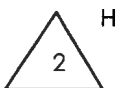
Grens tussen het openbaar domein en het private perceel.

Scheidingslijn binnen de zone i.f.v. andere detailvoorschriften

Scheidingslijn binnen dezelfde zone waarbij aan weerszijden ervan andere detailvoorschriften van toepassing zijn.

Vloerindex V/T

Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een bouwlaag van een gebouw op de totale terreinoppervlakte.



waarbij de letter staat voor het type dak. (H=hellend, P=plat)

waarbij het cijfer staat voor het aantal bouwlagen

waarbij de vorm van het symbool staat voor de vorm van het dak
(Driehoek=hellend, vierkant=plat)

B. BEPALINGEN PER ZONE

Art. 1. : Zone voor open- en halfopen bebouwing

Art. 1.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	Woonfunctie. Maximaal één woongelegenheden per perceel toegestaan.
-----------------	---

Art. 1.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Enkel alleenstaande woningen of half open bebouwingen mogen opgericht worden.

	Perceelsbreedte
Half open bebouwing	Minimum 9.00 m
Open bebouwing	Minimum 15.00 m

Art. 1.3. Hoofdgebouwen

Inplanting	De inplanting der hoofdgebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De inplanting is vrij binnen de zone.
Afstanden open bebouwing	Afstand van de zijgevels tot de laterale perceelsgrens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen.
Afstanden halfopen bebouwing	Afstand van één der zijgevel tot de laterale perceelsgrens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, de andere zijgevel wordt hetzij mandelig, hetzij tegen de perceelsgrens opgetrokken. Aan de zijde van de mandelige muur zal de voorgevelbouwlijn van een gebouw bij voorkeur aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van het hoofdgebouw t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
Volume	Maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte tot de kroonlijst of dakrand bedraagt 6.00m met een marge van 1.50m , afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.
Diepte	De diepte van het hoofdgebouw is beperkt volgens de aanduidingen op het plan. Waar de bouwdiepte op het plan aangeduid staat met 20.00m of meer zal het grondoppervlak van het hoofdgebouw voor open bebouwing + aanhorigheden beperkt zijn tot 80% van de zone en voor halfopen bebouwing beperkt zijn tot 90% van de zone..
Dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
Dakvolume	De dakvorm is hellend en in harmonie met de omgeving. Maximale nokhoogte bedraagt 7.50 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand. Maximaal 50% van het dakoppervlak mag uitgevoerd worden met een

	plat dak. Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Materialen	Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving . Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving. De keuze van het dakmateriaal zal met het hoofdgebouw harmoniëren

Art. 1.4. Aanhorigheden

Inplanting	De inplanting van de aanhorigheden dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor Open en halfopen bebouwing aangeduid op het plan. De inplanting is vrij binnen de zone. Aanhorigheden dienen één geheel te vormen met het hoofdgebouw en er mee aansluiten.
Afstanden	Ofwel, minimum op 1.90m van de perceelsgrenzen. Ofwel, tegen de perceelsgrens, indien - aan die zijde - niet voorzien van lichten en/of zichten en indien afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. Alle funderingen en afvoeren dienen op het eigen terrein te worden aangelegd. De aanpalende eigenaar dient schriftelijk akkoord te geven. Ofwel, op de perceelsgrens, indien het een gecombineerde aanvraag betreft met de aanpalende eigenaar(s). De gemeenschappelijke muur wordt mandelig opgericht. Zichtbaar blijvende mandelige muren worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.40 m boven het peil van het terrein (maaiveld).
Volume	Maximum één volwaardige bouwlaag toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte tot de kroonlijst of dakrand bedraagt 4.50m met een marge van 1.00m , afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.
Dakvorm	De dakvorm is hellend en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw. Maximale nokhoogte 5.00 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand. Maximaal 50% van het dakoppervlak mag uitgevoerd worden met een plat dak. Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Materialen	Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing, buitenschilderwerk en dakmateriaal esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw.

Art. 2. : Zone voor halfopen- en gesloten bebouwing**Art. 2.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming	Woonfunctie, minimum 50 % van de totale vloeroppervlakte binnen de zone en gemeten per perceel.
Nevenbestemming	Kantoren, diensten, vrije beroepen, winkels, enkel toegelaten in combinatie met de hoofdbestemming. De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie. Bestaande nevenbestemmingen kunnen verder geëxploiteerd worden.

Art. 2.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Enkel gesloten of half open bebouwingen mogen opgericht worden.

	Perceelsbreedte
Half open bebouwing	Minimum 9.00 m
Gesloten bebouwing	Minimum 6.00 m

Art. 2.3. Hoofdgebouwen

Inplanting	De inplanting van de hoofdgebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De inplanting is vrij binnen de zone.
Afstanden halfopen bebouwing	Afstand van één der zijgevel tot de laterale perceelsgrens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, de andere zijgevel wordt hetzij mandelig, hetzij tegen de perceelsgrens opgetrokken. Aan de zijde van de mandelige muur zal de voorgevelbouwlijn van een gebouw bij voorkeur aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.
Afstanden gesloten bebouwing	De zijgevels worden opgetrokken hetzij op de perceelsgrens in het geval van mandelige muren, hetzij tegen de perceelsgrens in geval van niet mandelige muren. Aan de zijde van de mandelige muur zal de voorgevelbouwlijn van een gebouw bij voorkeur aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
Volume	Maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte tot de kroonlijst of dakrand bedraagt 6.00m met een marge van 1.50m , afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.

Diepte	De diepte van het hoofdgebouw is beperkt volgens de aanduidingen op het plan. Waar de bouwdiepte op het plan aangeduid staat met 20.00m of meer zal het grondoppervlak van het hoofdgebouw + aanhorigheden voor halfopen bebouwing beperkt zijn tot 90% van de zone en voor gesloten bebouwing beperkt zijn tot 95% van de zone.
Dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
Dakvorm	De dakvorm is hellend en in harmonie met de omgeving. Maximale nokhoogte 7.50 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand. Maximaal 50% van het dakoppervlak mag uitgevoerd worden met een plat dak. Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Materialen	Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving . Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving. De keuze van het dakmateriaal zal met het hoofdgebouw harmoniëren

Art. 2.4. Aanhorigheden

Inplanting	De inplanting van de aanhorigheden dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor Halfopen en gesloten bebouwing aangeduid op het plan. De inplanting is vrij binnen de zone. Aanhorigheden dienen één geheel te vormen met het hoofdgebouw en er mee aansluiten.
Afstanden	Ofwel, minimum op 1.90m van de perceelsgrenzen. Ofwel, tegen de perceelsgrens, indien - aan die zijde - niet voorzien van lichten en/of zichten en indien afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. Alle funderingen en afvoeren dienen op het eigen terrein te worden aangelegd. De aanpalende eigenaar dient schriftelijk akkoord te geven. Ofwel, op de perceelsgrens, indien het een gecombineerde aanvraag betreft met de aanpalende eigenaar(s). De gemeenschappelijke muur wordt mandelig opgericht. Zichtbaar blijvende mandelige muren worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.40 m boven het peil van het terrein (maaiveld).
Volume	Maximum één volwaardige bouwlaag toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte tot kroonlijst of dakrand bedraagt 4.50m met een marge van 1.00m , afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.
Dakvorm	De dakvorm is hellend en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw. Maximale nokhoogte 5.00 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand. Maximaal 50% van het dakoppervlak mag uitgevoerd worden met een plat dak. Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

Materialen	Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing, buitenschilderwerk en dakmateriaal esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw.
------------	---

Art. 3. : Zone voor groepswoningbouw**Art. 3.1. Bestemmingen**

Hoofdbestemming	Woonfunctie, minimum 50 % van de vloeroppervlakte, gemeten per wooneenheid.
Nevenbestemming	Kantoren, diensten, winkels en vrije beroepen. De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie.

Art. 3.2. Opvatting

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met eventuele waardevolle elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die eventueel aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw dient in elk geval aangepast te zijn aan de schaal van de omgeving.

Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van ten minste 6m², met een bruikbare diepte van minimum 2.00m.

Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient een inrichtingsplan gevoegd te worden voor de aangrenzende zone voor gemeenschappelijk groen.

Art. 3.3. Bebouwing**Art. 3.3.0. Terreinbezetting**

		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Oppervlakte zone (m ² - grafisch bepaald)		4.083	1.308	1.690	510	950
Maximale bebouwingsindex	B/T	0,80	0,85	1	1	0,90
Maximale vloerindex gelijkvloers	V/T	0,80	0,85	1	1	0,90
Maximale vloerindex verdieping 1	V/T	0,70	0,75	0,90	0,90	0,80
Maximale vloerindex verdieping 2	V/T	-	0,65	-	0,80	-
Maximale vloerindex van bouwlaag in / of onder het hellend dak	V/T	0,70	0,50	0,70	0,70	0,50
Maximaal aantal toegelaten wooneenheden		13	6	11	6	4
Maximaal aantal bouwlagen		2	3	2	3	2

T = Terreinoppervlakte van de zone op het bestemmingsplan

B = De bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte binnen de betreffende zone

V = Bruto-vloeroppervlakte van de bouwlaag, bovengronds gemeten, binnen de betreffende zone

Art. 3.3.1. Inplanting

De inplanting is vrij binnen de zone.

Art. 3.3.2. Bouwhoogte

De maximum hoogte gemeten tot de onderzijde van de kroonlijst of dakrand bedraagt 7.50m een marge van 1.50m, afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.

De inrichting van een woonlaag in het dak is toegelaten, binnen de marges van het maximaal aantal toegelaten wooneenheden per zone.

Art.3.3.3. Daken

De dakvorm is hellend en in harmonie met de omgeving.

Maximaal 50% van het dakoppervlak mag plat worden uitgevoerd om ondermeer dakterrassen toe te laten.

Het gebruik van groendaken is toegelaten.

Art. 3.3.4.Materialen

De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn en in harmonie met de waardevolle panden in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn. Bij afwijken van de harmonieregel zal bij de vergunningsaanvraag een degelijk onderbouwde verantwoording van het materiaalgebruik gevoegd worden.

De aard, de toepassing en de kleur van de materialen van zij- en achtergevels moeten harmoniëren met deze van de voorgevel.

Art. 3.3.5.Lichten en zichten, privacy en veiligheid

Bij het ontwikkelen van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden met privacy, lichtinval en brandveiligheid. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn. De woonkwaliteit van de aanpalende woningen mag niet in het gedrang komen.

Art. 3.3.6.Ondergrondse garages en Inritten

Ondergrondse garages en inritten zijn toegestaan binnen de zone voor groepswoningbouw.

De afritten naar ondergrondse garages hebben over een afstand van 5.00m vanaf de rooilijn een maximale helling van 5°.

Art. 3.4. Realisatie

Elke zone dient in zijn geheel gerealiseerd te worden als 1 aanvraag. Enkel de zone 3 en de zone 1 kan opgesplitst worden in meerdere deelfasen.

Art. 4. : Zone voor verkaveling

Zone waar de voorschriften van de eerder vergunde verkavelingen van toepassing blijven

Art. 4.1. Bestemmingsvoorschriften

Binnen deze zone blijven alle bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften van de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen van toepassing.

Enkel wanneer de verkaveling komt ophouden te bestaan of komt te vervallen, zijn de voorschriften van art. 7 zone voor privaat groen II van toepassing.

Art. 5. : Zone voor voortuinstrook**Art. 5.1. Bestemmingsvoorschriften**

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin

In deze zone mag geen enkele bebouwing worden opgericht, behoudens de normale inrichtingen. Zijn toegestaan:

Beplantingen, brievenbussen en tuinmuurtjes en tuinornamenten in harmonie met de bebouwing.

Verhardingen en opritten voor de toegangen naar de woningen.

Afsluitingen en hekkens volgens de voorschriften van 1.6. Afsluitingen.

De reclameborden volgens de voorschriften van 1.7. Publiciteit

Parkeergelegenheden en inritten naar garages.

Art. 5.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Beplanting	Verplicht gebruik bij voorkeur inheemse bomen en struiken, Afsluitingen worden bij voorkeur in hagen uitgevoerd of volgens de voorschriften van art.1.6.
Gebouwen	Niet toegestaan
Verhardingen	Maximum 50% van de zoneoppervlakte per perceel voor open bebouwing Maximum 75% van de zoneoppervlakte per perceel voor halfopen bebouwing Maximum 100% van de zoneoppervlakte per perceel voor gesloten bebouwing
Afritten naar ondergrondse garages	Afritten naar ondergrondse garages zijn in de voortuinstrook nergens toegestaan.

Art. 6. : Zone voor privaat groen I**Art. 6.1. Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor private tuinen.

Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Hierbij zijn bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages, zwembaden en dergelijke toegelaten.

Art. 6.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting	De bijgebouwen moeten ingeplant worden binnen de grafisch aangeduide zone voor privaat groen aangeduid op het plan.
Afstanden	Ofwel, minimum op 1.90m van de perceelsgrenzen. Ofwel, tegen de perceelsgrens, indien - aan die zijde - niet voorzien van lichten en/of zichten en indien afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. Alle funderingen en afvoeren dienen op het eigen terrein te worden aangelegd. De aanpalende eigenaar dient schriftelijk akkoord te geven. Ofwel, op de perceelsgrens, indien het een gecombineerde aanvraag betreft met de aanpalende eigenaar(s). De gemeenschappelijke muur wordt mandelig opgericht. Zichtbaar blijvende mandelige muren worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. Het bijgebouw kan ook opgericht worden tegen de achtergevel van het hoofdgebouw, wanneer de achtergevel van het hoofdgebouw is opgericht tot tegen de zone voor privaat groen.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.40 m boven het peil van het terrein (maaiveld).
Hoogte	Maximum één volwaardige bouwlaag toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 3.50m met een marge van 1.50m , afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw. Er is geen bewoning toegestaan in het bijgebouw.
Oppervlakte	De vloeroppervlakte van het bijgebouw mag niet groter zijn dan 20% van de zone voor privaat groen per perceel. Niet overdekte zwembaden tot een maximale oppervlakte van 100m² worden niet aanzien als bijgebouwen en dienen niet meegerekend te worden in de maximaal toegestane zoneoppervlakte.
Dakvorm	De dakvorm is hellend of plat en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw. Maximale nokhoogte 4.00 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand. Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Materialen	Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing, buitenschilderwerk en dakmateriaal esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw.

Art. 6.3. Beplantingen

Een beplanting is in deze zone verplicht.

Art. 7. : Zone voor privaat groen II**Art. 7.1. Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor tuinen en groen

Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Hierbij zijn bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages en dergelijke toegelaten.

Art. 7.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting	De bijgebouwen moeten ingeplant worden binnen de grafisch aangeduide zone voor privaat groen aangeduid op het plan.
Afstanden	Op minstens 3.00m van de perceelsgrenzen.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.40 m boven het peil van het terrein (maaiveld).
Hoogte	Maximum één volwaardige bouwlaag toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 3.50m. Er is geen bewoning toegestaan in het bijgebouw.
Oppervlakte	De vloeroppervlakte van het bijgebouw mag niet groter zijn dan 20% van de zone voor privaat groen per perceel. Niet overdekte zwembaden tot een maximale oppervlakte van 100m ² worden niet aanzien als bijgebouwen en dienen niet meegerekend te worden in de maximaal toegestane zoneoppervlakte.
Dakvorm	De dakvorm is hellend of plat en in harmonie met de omgeving en de omliggende bebouwing. Maximale nokhoogte 3.00 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand.
Materialen	Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing, buitenschilderwerk en dakmateriaal esthetisch verantwoord en duurzaam te zijn.

Art. 7.3. Bestaande gebouwen

Verbouwingswerken aan bestaande vergunde gebouwen zijn slechts toegelaten indien door de uitvoering van deze werken de bestemming overeenstemt met de voorgeschreven bestemming, bebouwing- en inrichtingsvoorschriften.

De bestaande en vergunde gebouwen mogen verbouwd en/of uitgebreid worden met een oppervlakte van maximum 20% van de zone voor privaat groen II gemeten per perceel, voor zover deze verbouwingen en/of uitbreidingen gekoppeld zijn aan het bestaande vergunde gebouw.

Voor de dan resterende zone van privaat groen II, zijn enkel de voorschriften van Art. 7.2. van toepassing.

Art. 8. : Zone voor dagrecreatie

Zone bestemd voor alle inrichtingen voor dagrecreatie met openbaar karakter, sport –en speelterrein parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, gebouwen en infrastructuur nodig voor de uitrusting ervan.

De constructies dienen, indien van de openbare weg zichtbaar, te worden opgericht, in harmonie met de omliggende bebouwing.

Art. 9. : Zone voor nutsvoorzieningen

Zone bestemd voor inrichtingen ten behoeve van de nutsmaatschappijen.

De bovengrondse constructies dienen , indien van de openbare weg zichtbaar,

- hetzij in een gebouw te worden opgericht, in harmonie met de omliggende bebouwing,
- hetzij aan het zicht onttrokken worden door de aanleg van een groenscherp.

Art. 10. : Zone voor wegenis

10.1. Algemeen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, ruiling of onteigening.

Bij het wijzigen en om het even welk deel van de infrastructuur zal rekening gehouden worden met de specifieke functies en bestemmingsvoorschriften met betrekking tot de uitbouw. Deze zijn richtinggevend.

Speciale aandacht zal besteed worden aan de functies van het verkeer; mechanisch verkeer, voetgangers, fietsers, stilstaand verkeer, conflictpunten en verkeerscirculaties.

De verlichting, sfeerverlichting, groenbeplanting, groenschermen rond storende elementen, enz. en de keuze van de materialen dient hoger vermelde functies te visualiseren bij de aanleg en de uitbouw.

De bestaande groenelementen in de randgebieden zullen zo optimaal als mogelijk behouden worden, enkel indien niet anders kan, mogen zij verwijderd worden.

Zone eveneens bestemd voor aanleg van nutsleidingen, straatmeubilair, verlichting en voor rioleringen.

In deze zone mag enkel bebouwingen worden opgericht, met openbaar karakter. (kiosken, fontein, standbeelden, signalisatie, etc...)

Deze zone is eveneens bestemd voor de aanleg van een gemeenschappelijke buitenruimte en groen voor de wijk. Bij de beplanting van de zones zal bij voorkeur gebruik gemaakt worden van inheemse soorten. In het kader van de inrichting van een functionele buitenruimte is de oprichting van kleine constructies toegelaten. Evenals de aanleg van voetpaden en pleintjes, speelruimten, e.d.

10.2. Woonstraten

Inplanting zoals grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.

Bij (her)aanleg van deze straten zal de weg derwijze aangelegd worden dat een mengeling van verschillende verkeersvormen en aansluitende activiteiten mogelijk is (rijdend verkeer, stilstaand verkeer, voetgangersverkeer, spelende kinderen, enz.)

De snelheid van het rijdend verkeer in deze straten zal in verhouding en ondergeschikt zijn aan zwakke verkeersdeelnemers.

Door de keuze van materialen, inbreng van groenvoorzieningen (eigen sfeer), verlichting in de straat, dient bijgedragen tot het vervullen van hoger vermelde functies. In deze zone dient een gelijkberechtiging van de verschillende verkeersvormen, mechanisch- voetgangersverkeer, fietsers, spelende kinderen en stilstaand verkeer op een harmonische wijze verwerkt worden.

Voor de aansluiting met de weg van hogere orde zal een ruimtelijk aanvaardbare oplossing gezocht worden (versmalling, al dan niet met drempels, verhoogd kruispunt, ...etc).

Art. 11. : Zone voor fiets- en voetgangersverbindingen

Inplanting zoals grafisch weergeven op het bestemmingsplan.

Bij de aanleg van deze voetgangers- en fietsverbinding zal deze specifiek ingericht worden voor dit doel. Door de keuze van de materialen, inbreng van groenvoorzieningen, verlichting, enz. zal bijgedragen worden tot het specifieke karakter van deze voetgangers- en fietsverkeer wordt op deze wijze mogelijk.

De inrichting moet op dusdanige wijze geschieden dat deze voetgangers- en fietsverbinding toegankelijk is voor nooddiensten zoals brandweer, ambulance, enz.

Aansluitingen met wegen van hogere orde worden op dusdanige wijze uitgevoerd dat de verkeersgerichtheid van de weg van hoger orde blijft, maar dat veilige aansluitingen voor voetgangers en fietsers worden gegarandeerd.

Zone bestemd voor aanleg van nutsleidingen en doorsteken voor rioleringen.

In deze zone mogen geen bebouwingen worden opgericht, behoudens deze welke de infrastructuur noodzaken of de inrichtingen m.b.t. de nutsmaatschappijen.