


Revisiestatus

Versie	Datum	Opmerking
2	18 febr. 2005	Ontwerp i.f.v. voorlopige aanvaarding BPA gemeenteraad

Opgesteld door:

Afdeling	Functie	Naam
Ruimtelijke planning	Projectverantwoordelijke:	I.ar. Lotte Poncelet
	Projectmedewerker:	I.ar./ stbk. Peter Govaerts
	Projectmedewerker:	Sylvia Driessen

Geverifieerd door:

Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Ruimtelijke planning	Afdelingshoofd:	I.ar. / stbk. Peter Govaerts		18 febr. 2005
	Projectverantw.:	I.ar. Lotte. Poncelet		

K.B.: 01.06.1987										
B.P.A. "Neeroeteren Centrum – Herziening" wijzigt het "B.P.A. Neeroeteren Centrum art. 16 en 17" + B.P.A. "Centrum 2" respectievelijk goedgekeurd bij K.B. van 01/06/1987 en 25/09/1992										
	GEMEENTE			ADVISEREND BESTUUR		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK		
	opgem.	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire	overgem.	behandeld	opening	sluiting	
1 ^{ste} voorontwerp	26/08/2004	27/08/2004								
2 ^{de} voorontwerp	15/10/2004	27/10/2004			24/11/2004					
3 ^{de} voorontwerp										
4 ^{de} voorontwerp										
1 ^{ste} ontwerp	14/02/2005	18/02/2005					24/02/2005			
2 ^{de} ontwerp										
<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: <u>28/02/2005</u></p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p>Dhr. Peter Graux</p>  <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Dhr. Jan Creemers</p> <p>Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: <u>24/02/2005</u> tot: <u>24/02/2005</u></p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p>Dhr. Peter Graux</p>  <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Dhr. Jan Creemers</p> <p>Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: <u>28/02/2005</u></p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p>Dhr. Peter Graux</p>  <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Dhr. Jan Creemers</p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel</p> <p>Op bevel DE SECRETARIS</p> <p>Dhr. Peter Graux</p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Dhr. Jan Creemers</p>										
opp. B.P.A.: 35ha 03a 47ca			Opname bestaande toestand: 07/04/2004				Dossiernr. : 03207-03			

INHOUDSTAFEL

DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN.....	6
ART. 1 GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG	6
ART. 2 OPHEFFEN VAN HET B.P.A. "NEEROETEREN CENTRUM ART. 16 EN 17" + B.P.A. "NR. 2 CENTRUM"	6
ART. 3 TOEPASSINGSNIVEAU VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
ART. 4 OVERGANGSBEPALINGEN	6
ART. 5 ARCHITECTURAAL VOORKOMEN	7
ART. 6 MATERIAALGEBRUIK.....	7
ART. 7 OPRICHTING VAN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN	7
ART. 8 PARKEERVOORSCHRIFTEN	8
ART. 9 PUBLICITEIT OF MEDEDELINGEN.....	8
ART. 10 AFSLUITINGEN.....	9
ART. 11 AFLEVEREN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN VOOR DE STRATEGISCHE ZONES ZIJNDE ART. 20, ART. 21, ART. 22 EN ART. 24.....	9
ART. 12 AFLEVERING VAN VERGUNNINGEN TER BESCHERMING VAN DE MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN	10
ART. 13 TERMINOLOGIE.....	10
 DEEL 2: SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: VOORSCHRIFTEN BETREKKING HEBBENDE OP HET DEEL VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG DAT RESSORTEERT ONDER DE BEPALINGEN VAN ARTIKEL 14 VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING GEOÛRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996.....	 14
 TITEL 1: WONEN	 14
ART. 14 ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	14
ART. 15 ZONE VOOR GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING.....	16
ART. 16 ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING	18
ART. 17 ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	20
ART. 18 ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN IN EEN PARKOMGEVING	22
ART. 19 ZONE VOOR ZUIDWONINGEN.....	24
ART. 20 ZONE VOOR KERNVERSTERKING	26
ART. 21 ZONE VOOR WOONERF- EN/OF PLEINWONINGEN	29
ART. 22 ZONE VOOR BINNENERFWONINGEN	31
ART. 23 ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN	32
ART. 24 ZONE VOOR TERRASAPPARTEMENTEN	33
TITEL 2: SOCIO-ECONOMISCH	35
ART. 25 ZONE VOOR DIENSTEN, HANDEL EN WONEN	35
ART. 26 ZONE VOOR OPENBAAR NUT	35
ART. 27 ZONE VOOR LICHTE INDUSTRIE MET NABESTEMMING ZONE VOOR OPEN BEBOUWING.....	36
TITEL 3: OPEN RUIMTE	37
ART. 28 ZONE VOOR VOORTUINSTROOK	37
ART. 29 ZONE VOOR PRIVAAT GROEN	37
ART. 30 ZONE VOOR OPENBAAR LANDSCHAPPELIJK GROEN.....	37
ART. 31 ZONE VOOR OPENBAAR GROEN ROND SINT-LAMBERTUSKERK	37
ART. 32 STRUCTURERENDE GROENAS.....	38
ART. 33 TE BEHOUDEN HOOGSTAMMEN	38
ART. 34 BUFFERZONE	38
ART. 35 ZONE VOOR OPEN WATERLOPEN.....	39
ART. 36 ZONE VOOR GESLOTEN WATERLOPEN.....	39
ART. 37 ZONE VOOR BEEKVALLEIEN.....	39
ART. 38 RECREATIEVE GROENZONE.....	39
TITEL 4: VERKEER	40
ART. 39 LOKALE WEG TYPE I.....	40
ART. 40 LOKALE WEG TYPE III (WOONSTRATEN).....	40
ART. 41 ZONE VOOR PLEINFUNCTIES EN WINKELERF	41

ART. 42	FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN	41
ART. 43	ZONE VOOR PRIVÉ-PARKEREN	41
DEEL 3:	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: VOORSCHRIFTEN BETREKKING HEBBENDE OP HET DEEL VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG DAT RESSORTEERT ONDER DE BEPALINGEN VAN ARTIKEL 15 VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996.....	43
ART. 44	ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW	43

Deel 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1 GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

De grens van het plangebied is grafisch bepaald op het bestemmingsplan en duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend plan. Deze stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van alle gronden en gebouwen in het gebied.

Art. 2 OPHEFFEN VAN HET B.P.A. "NEEROETEREN CENTRUM ART. 16 EN 17" + B.P.A. "NR. 2 CENTRUM"

Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Neeroeteren Centrum art. 16 en 17" + B.P.A. "Nr. 2 Centrum" worden partieel opgeheven en vervangen door het van kracht geworden B.P.A. "Neeroeteren Centrum – Herziening". De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften en het bijhorend bestemmingsplan van het B.P.A. "Neeroeteren Centrum – Herziening" vervangen het juridisch kader.

Art. 3 TOEPASSINGSNIVEAU VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmingsplan. Wanneer getwijfeld wordt aan de voorschriften voor een bepaald perceel, tellen de aanduidingen op het plan.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op: elke afbraak van bebouwing, elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing, de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing, de basisinrichting van alle privé-gronden, zoals voortuinen, tuinen en open ruimten wat betreft materialen, verharding, hoogstammig groen, en alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden.

Alle vroegere reglementeringen en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften worden gewijzigd.

Alle bestaande goedgekeurde verkavelingen worden qua voorschriften integraal opgeheven en vervangen door het van kracht geworden B.P.A. "Neeroeteren Centrum – Herziening"; hiervoor wordt verwezen naar artikel 41 van het coördinatiedecreet. De huidige perceelsindelingen blijven wel van kracht.

Waar in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de bouwkavels, zoals die op de kadasterkaarten en afgeleverde verkavelingvergunningen zijn weergegeven.

Art. 4 OVERGANGSBEPALINGEN

Voor zover de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet geschaad wordt en de realisatie van het B.P.A. niet in het gedrang wordt gebracht, mogen, tenzij anders vermeld:

- bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van het voorliggende herziene B.P.A., behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;

- aan de bestaande wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende B.P.A. onderhouds-, herstellings- en beperkte verbouwingswerken worden uitgevoerd binnen het bestaand bouwvolume. Dit voor zover ze de kwaliteit van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het B.P.A. niet in gevaar brengen.

Bij afbraak, vernieuwbouw of structurele verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit B.P.A..

Een nieuwbouw mag een wachtgevel van een bestaande vergunde constructie die afwijkt van het voorgeschreven profiel afbouwen. In dit geval dient het volume verantwoord te worden in het kader van het straatbeeld en de omgeving.

Art. 5 ARCHITECTURAAL VOORKOMEN

Per gebouw dient gestreefd te worden naar een eigentijdse, kwalitatieve architectuur met als resultaat dat alle constructies of groep van constructies in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving alsook op zichzelf een harmonisch geheel vormen en dit onder andere door het op elkaar afstemmen van vormgeving, volume, detaillering en de aard en de kleur van de materialen.

Het concept dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van iedere individuele wooneenheid en die van de aangrenzende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning.

Afhankelijk van de bestemmingszones in het B.P.A. kunnen eventuele bijkomende en/of afwijkende randvoorwaarden gesteld worden.

Art. 6 MATERIAALGEBRUIK

Bij de architecturale uitwerking wordt geopteerd om gebruik te maken van eigentijdse en duurzame materialen. Voor alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevelmaterialen en dakbedekkingen geldt dat het geheel harmonisch dient samengesteld te worden, esthetisch verantwoord dient te zijn en aangepast dient te zijn aan het ruimtelijk voorkomen van het gebouw en zijn omgeving. Het kleurgebruik is het gevolg van materiaaleigen kleuren. Bijkomend dienen alle materialen te voldoen aan:

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:
 - in een welgevormde gevelsteen of natuursteen als hoofdmateriaal;
 - in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn in één soort per bouwblok en maximum 10 % van de oppervlakte.
- De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen.

Afhankelijk van de bestemmingszones in het B.P.A. kunnen eventuele bijkomende en/of afwijkende randvoorwaarden gesteld worden.

Art. 7 OPRICHTING VAN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

Openbare nutsvoorzieningen, onder andere elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes en publieke infopanelen mogen worden toegelaten ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, enzovoorts. De openbare nutsvoorzieningen worden zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Art. 8 PARKEERVOORSCHRIFTEN

De bestaande wetgeving en reglementering en eventueel vervangende onderrichtingen aangaande de voorziening van parkeerplaatsen bij gebouwen zijn van toepassing.

Parkeerplaatsen dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te zijn. Alle gebouwgebonden parkeerplaatsen die voorzien worden, dienen gerealiseerd te worden op het betrokken perceel en binnen de toegelaten zoneringen en moeten voldoen aan de bebouwingsvoorschriften in dit B.P.A.. Als norm wordt per wooneenheid één gebouwgebonden parkeerplaats voorzien. Daarnaast kan het college van burgemeester en schepenen na verplicht advies van de GECORO, bij elke stedenbouwkundige aanvraag waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, eisen om meer of minder gebouwgebonden parkeerplaatsen te voorzien in functie van de draagkracht van de plek.

Art. 9 PUBLICITEIT OF MEDEDELINGEN**9.1 Algemene plaatsingsvoorschriften**

De bestaande wetten en reglementeringen zijn van toepassing.

9.2 Mededelingen

Borden voor het aanbrengen van mededelingen zijn toegelaten voor zover de oppervlakte van het bord niet groter is dan 2.00 m². De mededelingen mogen enkel betrekking hebben op administratieve, culturele, caritatieve, sportieve en recreatieve activiteiten en gebeurtenissen.

Reclame ter kennisgeving van daar gevestigde vrije beroepen worden toegelaten indien zij discreet zijn in al hun aspecten en geïntegreerd worden in het gevelvlak.

9.3 Publiciteit

- Publiciteit is enkel toegestaan in de voor bebouwing bestemde zones. Een uitzondering op deze regel wordt gevormd door uithangborden die het beroep veruitwendigen.
- Reclame aangebracht op de gevel moet rechtstreeks betrekking hebben op de gehuisveste handelszaak.
- De publiciteit is qua vormgeving, materiaal en kleuren in harmonie met de zichtbare gevels van het gebouw waarop ze worden aangebracht of met de omgeving waarin ze worden geplaatst.
- Publiciteit is enkel toegestaan op de voorgevel van gebouwen met een openbare, commerciële, ambachtelijke of industriële functie. Aanplakborden en publiciteit op palen is niet toegelaten.
- De reclame mag de 6.00 m boven het maaiveld niet overschrijden.
- Publiciteit, haaks op het gevelvlak, is beperkt tot 1.00 m².
- Voor publiciteit die los staat van gebouwen is de oppervlakte en het volume aangepast aan de omgeving waarin ze worden geplaatst en blijft de oppervlakte van alle zichtbare en voor publiciteit benutte vlakken in principe beperkt tot maximum 4.00 m² en het omhullend volume van de publiciteit beperkt blijft tot maximum 2.00 m³.
- Publiciteit mag de lichtopeningen niet geheel of gedeeltelijk bedekken.
- Publiciteit op blinde gevelmuren, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is verboden.
- Publiciteit is sober van uitzicht en stimulerend voor de omgevingskwaliteit. Ook de eventuele verlichting is, onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 6.3. van Vlarem II, sober (niet fel, schreeuweriger of flikkerend en maximum 20 lux op de reclame en de gevel).
- De publiciteit mag de zichtbaarheid en de functie van de wegunrusting, zoals wegwijzers, straatnaamborden, huisnummers, verkeerslichten, verkeersborden, openbare verlichtingstoestellen of om het even welk ander voorwerp van openbaar nut niet hinderen. Zij mogen ook niet storend zijn voor de bewoning, buurt en verkeer.
- Tijdelijke reclames kunnen door het college van burgemeester en schepenen vergund worden voor een beperkte periode in afwijking van deze voorschriften.

Art. 10 AFSLUITINGEN

Straatafsluitingen op de rooilijn mogen in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte ten opzichte van het maaiveld wordt specifiek weergegeven per zonering.

Indien vermeld in de specifieke voorschriften per zone mag men tevens een haagbeplanting met streekeigen soorten aanplanten; de maximum hoogte ten opzichte van het maaiveld wordt dan specifiek vermeld.

Afsluitingen op de laterale en achterste perceelsscheidingen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting van streekeigen soorten met een maximale hoogte van 2.00 m. In het voorkomende geval kan eveneens een afsluiting in degelijk materiaal zoals bijvoorbeeld hout met een niet-gesloten karakter toegelaten worden, alsook een doorzichtige draadafsluiting. De maximale hoogte blijft echter beperkt tot 2.00 m.

Daarbij komt dat, in het geval van aaneengesloten bebouwing, afsluitingen mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen en dit in metselwerk tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m.

Art. 11 AFLEVEREN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN VOOR DE STRATEGISCHE ZONES ZIJNDE ART. 20, ART. 21, ART. 22 EN ART. 24

Teneinde de specifieke bekommernis inzake de architecturale kwaliteit en het vooropgestelde woonkwaliteit beter te harmoniëren met de meer algemene esthetische bekommernis, dient de aanvrager alvorens over te gaan tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, een stedenbouwkundig attest voor desbetreffend project aan te vragen

Bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest II dient de aanvrager deze te onderbouwen door middel van een informatief omgevingsrapport. Het dossier wordt ter beoordeling van inhoud en volledigheid voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en ter beoordeling aan de bouwcommissie. De bouwcommissie handelt op basis van het vastgestelde huishoudelijk reglement. De bouwcommissie zorgt ervoor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport aan de leden werd bezorgd. Om de aanvrager een grotere rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de bouwcommissie, een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring, en/of voorwaarden van het project afleveren.

Het omgevingsrapport onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest. Het omgevingsrapport wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper; het kan worden uitgewerkt door gespecialiseerde studie bureaus en deskundigen.

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen met betrekking tot die omgeving) bezorgen.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over

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

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, klaarheid geven in

- de bestaande toestand, met een analyse van de percelen in de zone zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten en relaties. Alle vergunde elementen worden hierbij, op basis van de informatie verstrekt door het stadsbestuur, mee opgenomen;

- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake ontsluiting, bestemmingen, parkeerplaatsen, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A.
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, erosie, ...);
 - de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
 - aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...);

Art. 12 AFLEVERING VAN VERGUNNINGEN TER BESCHERMING VAN DE MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN

Teneinde de specifieke bekommernis inzake het behoud van monumenten en landschappen beter te harmoniëren met de meer algemene esthetische bekommernis zoals beschreven in het Decreet Ruimtelijke Ordening, worden volgende voorschriften gehanteerd:

12.1 Beschermd monument, landschap, stadsgezicht

- In geval een monument, een stads- of dorpsgezicht of een landschap reeds beschermd is bij MB of KB of de procedure hiertoe is ingezet, is de specifieke wetgeving terzake van kracht.

12.2 Waardevol monument, landschap, stadsgezicht

- In geval het een monument, een stads- of dorpsgezicht, een landschap of specifieke onderdelen hiervan betreft die nog niet beschermd zijn, maar die binnen het kader van dit B.P.A. en omgeving toch een zekere bescherming verdienen, is enkel de bestemming van de grondkleur van toepassing. Mits bijzondere randvoorwaarden worden voorschriften met betrekking tot de inplanting, het volume (hoogte en diepte), de materiaalkeuze, het architecturaal voorkomen en de eisen met betrekking tot niet-bebouwde ruimte bepaald in overleg met de dienst Monumenten en Landschappen. Bij aanvraag van elke stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op deze zone is verplicht advies te vragen aan de dienst Monumenten en Landschappen, waarbij:
 - verbouwingen dienen rekening te houden met de identiteit van het pand zelf en met de relatie van het pand en zijn omgeving; ze dienen een positieve bijdrage te zijn;
 - aanpassingen van de vorm aan de functionele noden zijn slechts toegelaten voor zover ze het karakter van het bouwsel niet schaden;
 - bouwvergunningen voor sloping mogen slechts samen met de stedenbouwkundige vergunning voor vervangende nieuwbouw worden afgeleverd;
 - nieuwbouw in dit gebied dient rekening te houden met de specifieke historische, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarde van het gebied en van het perceel; hierbij wordt gestreefd naar een gebiedseigen, sobere en hedendaagse architectuur die zich naar geest, volume en materialen op een eerlijke wijze integreert.

Art. 13 TERMINOLOGIE

Bebouwingsindex: de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(en), uitgedrukt in procent.

Bouwdiepte: de diepte gemeten vanaf de uiterste bouwlijn

Bouwhoogte:	de hoogte van het bouwvolume, gemeten vanaf het grondpeil, het bestaande maaiveld of de stoep, tot aan de bovenkant van de geveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke)
Bouwlaag:	een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1 ^{ste} verdieping, enz. Een volwaardige bouwlaag is een bouwlaag met een minimale vrije hoogte van 2,40m.
Aslijn voorgevel:	de lijn die de gemiddelde gewenste positie van de voorgevel van het gebouw aangeeft. Rond deze aslijn is een zone gedefinieerd waarbinnen de voorgevel moet liggen.
Bouwlijn:	lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) kan worden opgericht.
Bebouwde oppervlakte:	de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag of de delen van een terrein of perceel die effectief worden ingenomen door bebouwing inclusief de delen die overbouwd zijn door hoger gelegen bouwlagen. Overdekte ruimten die afsluitbaar zijn zoals veranda's worden meegerekend. Overdekte ruimten die niet afsluitbaar zijn zoals een speelplaats met overkapping worden niet meegerekend.
Bouwvolume:	het geheel van samenhangende volumes die een architecturale en gedefinieerde eenheid vormen, zowel in de hoogte, breedte als lengte.
Bruto – vloeroppervlakte:	de oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse volwaardige bouwlagen van een gebouw.
Bijgebouwen:	vrijstaande opgerichte, ondergeschikte gebouwen met bestemmingen als garage, tuinhuis, berging. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.
Bouwdiepte:	de diepte gemeten vanaf de uiterste bouwlijn
Dakterrassen:	in een hellend dak inspringend gedeelte of ruimte op een plat dak, aangelegd als verblijfsplek in de openlucht op verdiepingshoogte in de vorm van een terras dat rechtstreeks aansluit op de leefvertrekken.
Dakkapel:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap, in het verlengde van de gevel.
Dakrand:	bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, enz.)
Fietsenstalplaats:	een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is voor het stallen van één of meer fietsen.
Gebouwgebonden parkeerplaats:	alle private standplaatsen die voor de gebruikers en bewoners van desbetreffende zoning verplicht voorzien worden.
Gemiddelde peil Weg:	is de gemiddeld hoogte van de as van de rijweg en dit berekend over de breedte van het bouwperceel.

- Halfopen bebouwing:** de bouwwijze waarbij de mandelige gevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op de perceelsgrenzen en waarvan de zijgevels worden afgewerkt als kopgevels.
- Hoogstammige bomen:** als hoogstammige bomen worden beschouwd, de bomen met een stamomtrek van 10 cm of meer op een hoogte van 1m en in hun groei een hoogte van meer dan 3 m krijgen.
- Hoofdgebouw:** deel van een gebouw dat, in vergelijking met andere gebouwen, de grootste oppervlakte van een perceel inneemt of dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein.
- Kangoeroewoning:** een kangoeroewoning kan vormelijk beschouwd worden als één geheel, dat functioneel bestaat uit twee wooneenheden. Beide wooneenheden zijn met mekaar verbonden d.m.v. een aantal gemeenschappelijke delen. Één wooneenheid is ondergeschikt aan de andere en ontstaat steeds uit familiale noodzaak. Zo kan een kangoeroewoning bv. een oudere de kans bieden om bij het gezin van één van zijn of haar kinderen te gaan wonen. Beiden zijn dan in staat een eigen huishouding te voeren en tegelijkertijd kunnen ze genieten van wederzijdse hulp.
- Kroonlijst:** vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.
- Kruinprojectie:** de horizontale kruinprojectie die betrekking heeft op de loodrechte projectie van de omvang van de boomkruin op het maaiveld.
- Laterale perceelsgrens:** de zijdelingse grens tussen twee percelen dwars op de straat, die duidelijk de eigendommen van twee verschillende eigenaars scheidt.
- Lessenaarsdak:** dakvorm bestaande uit één hellend dakvlak, gelijkend op een lessenaar.
- Maaiveld:** het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel.
- Masterplan:** een plan dat de inrichtingsprincipes weergeeft alsook de stedenbouwkundige en architecturale visie voor zowel de open ruimte als de bebouwde ruimte van de volledige site op zich alsook ten aanzien van zijn directe omgeving.
- Maximale bouwoppervlakte:** is de maximale bebouwbare oppervlakte binnen de bebouwingszone, rekening houdend met de inplantingbepalingen (afstandregels) ten aanzien van het perceel en/of aangrenzende bebouwing.
- Nabestemming:** is een bestemming van ruimtegebruik die na verloop van tijd vervangen wordt door een nieuwe bestemming van ruimtegebruik. Bijvoorbeeld: een hinderlijk bedrijf dat na verloop van tijd dient vervangen te worden door een woonbestemming.
- Nevenbestemming:** is een bestemming van ruimtegebruik die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming.
- Nokhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, gemeten vanaf het grondpeil, het bestaande maaiveld of de voorliggende stoep tot aan de bovenkant van de uiterste dakconstructie.

Publiciteit:	elk commercieel publiciteitsmiddel dat niet als uithangbord kan worden beschouwd.
Rooilijn:	de grenslijn van het openbaar wegdomain.
Scheidingsmuur:	zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens en die door de eerst bouwende in een duurzaam en geïntegreerd gevelmateriaal is afgewerkt en waar de aanbouwende een volwaardige en architectonisch verantwoorde aansluiting realiseert.
Verharding:	alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder doortatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.
Verblijfsgebied:	een gebied waar het gemotoriseerde verkeer volledig ondergeschikt is aan activiteiten die inherent verbonden worden met de woonfuncties van een straat of plein en als centrale ontmoetingsplaats van mensen fungeert binnen een wijk of een deel van een wijk. Specifiek kunnen hier speeltuigen, sportactiviteiten, zitbanken, kunstwerken e.a. verfraaiingselementen, paviljoenen, ... worden voorzien.
Vloer/Terreinindex (VT):	De verhouding van de bruto – vloeroppervlakte van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(en), uitgedrukt als decimaal getal.
Vorgevel-aslijn:	deze laatste werd bepaald aan de hand van de gemiddelde afstand van de bestaande vorgevels tot de straat en het gewenste straatbeeld
Voortuinstrook:	De strook gelegen tussen de vorgevellijn en de rooilijn, dikwijls aansluitend op de wegenis of het openbaar domein.
Woningen:	<p>Verblijfplaatsen van personen in één - of meergezinswoning, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervalide, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers, ...) Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd als aan de volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de lokalen zijn maximum 100m² groot;- de uitoefenaar van het vrije beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk;- er zijn maximaal twee personen werkzaam. <p>In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aanzien.</p>
Woonerf:	woonbuurt die door zijn aanleg (verkeersdrempels, plantvakken, ...) niet of zeer moeilijk toegankelijk is voor auto's en waar de verblijfskwaliteit primeert op de verkeersfunctie.
Zone non-aedificandi:	een niet bebouwbare zone.

Deel 2: SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: VOORSCHRIFTEN BETREKKING HEBBENDE OP HET DEEL VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG DAT RESSORTEERT ONDER DE BEPALINGEN VAN ARTIKEL 14 VAN HET DECREET BETREFFENDE DE RUIMTELIJKE ORDENING GEOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996.

Titel 1: WONEN

Art. 14 ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

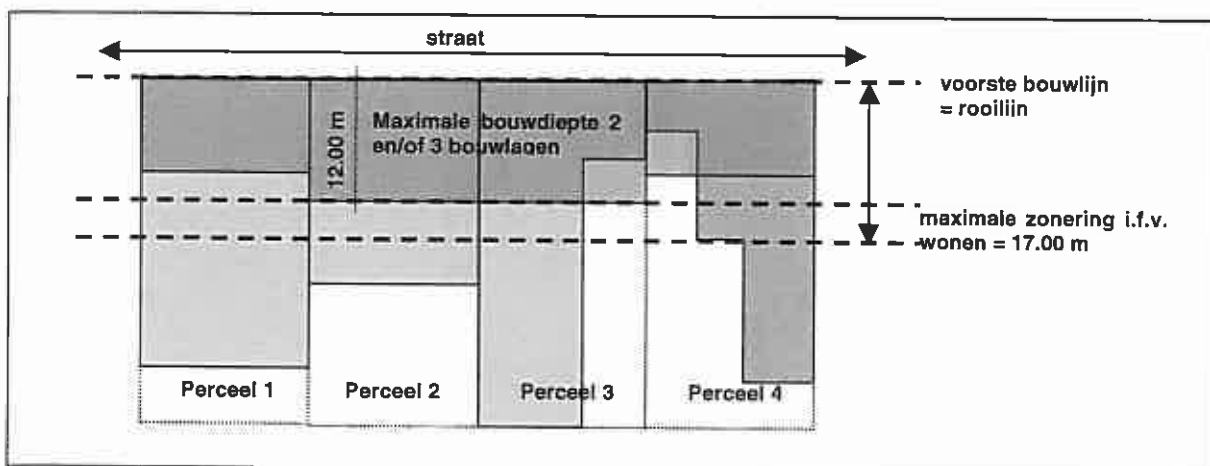
14.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** van deze zone is wonen in de vorm van een ééngzinswoning of groepswoningen. De woonfunctie op de eerste bouwlaag wordt beperkt tot een diepte van 17.00 m vanaf de voorste bouwlijn.

Als **nevenbestemming** zijn handel, horeca en diensten enkel toegestaan op het gelijkvloers. Vrije beroepen daarentegen mogen plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

14.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorgevellijn geeft de gewenste positie van de voorgevel aan. Indien de voorgevellijn niet grafisch is weergegeven op het bestemmingsplan, valt de voorgevel samen met de rooilijn en dit ter verwezenlijking van een wand ten aanzien van de Ophovenstraat, het Schottisplein, de Sint-Lambertuskerkstraat en de Spilstraat.
- De kopgevel en achtergevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt.
- Er mag alleen gebouwd worden in gesloten orde (gemeenschappelijke zijgevels). De minimale kavelbreedte voor een gesloten bebouwing bedraagt 6.00 m.



14.3 Bouwhoogte en diepte

- De totale bebouwbare diepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers, rekening houdend met een maximale bebouwingsindex van maximum 75%, is vrij. De bouwdiepte op de hoger gelegen

bouwlagen wordt beperkt tot 12.00 m, gemeten vanaf de uiterste bouwlijn. Met uitzondering van de hoek Langerenstraat/Goyenspad (perceel 1051g). Hier wordt de bouwdiepte bekeken in relatie tot de kaplanie. Verspringingen binnen het hoofdvolume zijn mogelijk. Het concept van de eerste bouwlaag dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van de naastliggende percelen gegarandeerd is.

- De kroonlijsthoogte of dakrand van de eerste bouwlaag wordt beperkt tot 3.50 m.

Zone 2Z :

- Het hoofdgebouw heeft twee volwaardige bouwlagen.
- De hoogte zal variëren tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

Zone 3Z:

- Het hoofdgebouw heeft maximaal drie volwaardige bouwlagen.
- De maximale kroonlijsthoogte varieert tussen 7.50 m en 9.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad van het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.00 m.

14.4 Dakvorm

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok loopt bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 40° en maximum 50° met een maximale nokhoogte van 7.00 m boven de kroonlijst. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
- De meerdiepte van het gelijkvloers is verplicht plat dak en dient bij voorkeur begroend of ingericht te worden als terras en dit rekening houdend met de privacy van de aanliggende percelen.

14.5 Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitspringen:

- de kroonlijst tot maximum 0.50 m;
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.60 m diep op minimum 0.75 m van het rijvak of parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum $2/3^{\text{de}}$ van de voorgevel en op minimum 1.00 m van de as van de scheidingsmuur;
- aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot $2/3^{\text{de}}$ van de gevelbreedte.

14.6 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Per perceel wordt maximaal één bijgebouw op minimum 1.00 m achter het hoofdgebouw toegelaten. Met dien verstande dat de totale bebouwbare oppervlakte van hoofd- en bijgebouw niet meer bedraagt dan de maximale bebouwbare oppervlakte zoals bepaald in art. 14.3.
- Het bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals de berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.
- Architecturaal vormt het bijgebouw op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel.
- Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1 gelijkvloerse bouwlaag met plat dak. De dakrand wordt beperkt tot 3.50 m.

14.7 Algemeen architectonisch voorkomen

- Iedere wooneenheid beschikt over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 6.00 m², al dan niet aansluitend op het gelijkvloers en/of de woon- en leefvertrekken. Terrassen en balkons hebben een minimale diepte van 1.80 m.
- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie van de voorgevel van de eerst bouwende.

Art. 15 ZONE VOOR GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

15.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** van deze zone is wonen in de vorm van een ééngesinswoning of groepswohnungen. De woonfunctie op de eerste bouwlaag wordt beperkt tot 17.00 m vanaf de rooilijn.

Als **nevenbestemming** zijn handel, horeca en diensten enkel toegestaan op het gelijkvloers. Vrije beroepen daarentegen mogen plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

De niet-bebouwde delen binnen de zone zijn uitsluitend bestemd voor inrichtingen ter ondersteuning van de woonfunctie en/of handel en horeca. Hierbinnen staat het behoud en de versterking van de bestaande kleine landschapselementen (houtkanten, solitaires, ...) voorop.

15.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. Ter verwezenlijking van een wand ten aanzien van de Sint-Lambertuskerkstraat, valt de voorgevel van het hoofdgebouw samen met de rooilijn. Ter hoogte van het Goyenspad geeft de voorgevellijn de wenselijke inplanting van de voorgevel aan.
- Indien gebouwd wordt in een halfopen orde dient de zone tussen de zijgevel en de laterale perceelsgrens beschouwd te worden als een zone non-aedificandi. Deze zone dient minimum 5.00 m breed te zijn. Hierbinnen mag geen bebouwing en/of overkapping gerealiseerd worden.
- Een garage dient geïntegreerd te worden binnen het hoofdgebouw.
- De voorgevelbreedte van de open of halfopen bebouwing bedraagt minimum 7.00 m, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelsbreedte. Binnen de voorgevel zijn poorten of openingen in functie van toegangverlening naar de achtergelegen onbebouwde ruimte toegelaten.

15.3 Bouwhoogte en diepte + dakvorm

Zone 2Z

- Het bouwvolume heeft twee volwaardige bouwlagen.
- De hoogte van de dakrand varieert tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.00 m.
- De maximum bouwdiepte van de eerste bouwlaag is vrij, met dien verstande dat de bebouwbare oppervlakte de 80% van de zoneringsoppervlakte binnen het desbetreffend perceel niet overschrijdt. De maximum bouwdiepte van de tweede bouwlaag is beperkt tot 12.00 m ten aanzien van de bouwlijn.
- De kroonlijsthoogte of dakrand van de eerste bouwlaag wordt beperkt tot 3.50 m.
- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok loopt bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 40° en maximum 50°. Met een maximale nokhoogte van 7.00 m boven de kroonlijst. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale

accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

Zone 3P

- Een plat dak is verplicht.
- Het bouwvolume heeft drie volwaardige bouwlagen.
- De dakrand van de tweede bouwlaag varieert tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De maximale hoogte van de dakrand van de derde bouwlaag bedraagt 9.00 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De maximum bouwdiepte van de eerste bouwlaag is vrij, met dien verstande dat de bebouwbare oppervlakte de 80% van de zoneringsoppervlakte binnen het desbetreffend perceel niet overschrijdt. De maximum bouwdiepte van de tweede bouwlaag is beperkt tot 12.00 m ten aanzien van de bouwlijn. De maximum bouwdiepte van de derde bouwlaag is eveneens beperkt tot 12.00 m ten aanzien van de bouwlijn en dient 2.50 m teruggelegen te zijn ten aanzien van de voorgevellijn.
- De dakrandhoogte van de eerste bouwlaag wordt beperkt tot 3.50 m.

15.4 Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitsprongen:

- de kroonlijst tot maximum 0.50 m;
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.60 m diep op minimum 0.75 m van het rijvak of parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum 2/3^{de} van de voorgevel en op minimum 1.00 m van de as van de scheidingsmuur;
- aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte.

15.5 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Per perceel wordt maximaal één bijgebouw op minimum 1.00 m achter het hoofdgebouw toegelaten. Met dien verstande dat de totale bebouwbare oppervlakte van hoofd- en bijgebouw niet meer bedraagt dan de maximale bebouwbare oppervlakte zoals bepaald in art 15.3.
- Het bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals de berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.
- Architecturaal vormt het bijgebouw op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel.
- Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1 gelijkvloerse bouwlaag met plat dak. De dakrand wordt beperkt tot 3.50 m.

15.6 Algemeen architectonisch voorkomen

- De kopgevel en achtergevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt.
- Ter hoogte van het Goyenspad dient de het hoofdgebouw zich hoofdzakelijk te presenteren naar het Goyenspad toe. De voordeur situeert zicht dan ook in desbetreffende voorgevel.
- Iedere wooneenheid beschikt over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 6.00 m², al dan niet aansluitend op het gelijkvloers en de woon- en leefvertrekken. Terrassen en balkons hebben een minimale breedte en diepte van 1.80 m.
- De toegang tot de wooneenheid is gelegen aan de voorzijde en/of de zijkanten van het perceel.

- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

Art. 16 ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

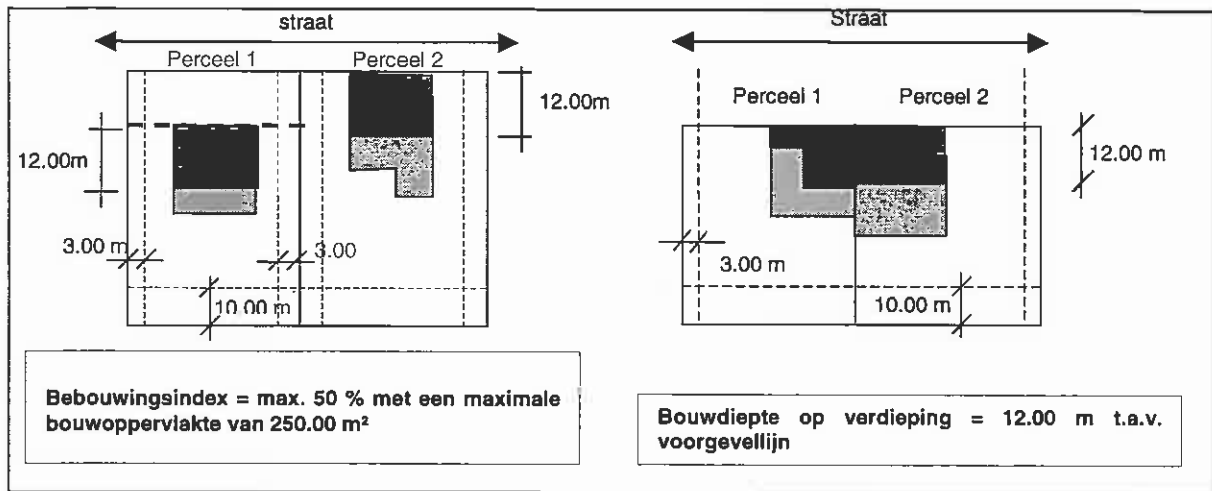
16.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** van dit gebied is het oprichten van wooneenheden. Per perceel is slechts één wooneenheid (ééngezinswoning) toegelaten, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (kangoeroewoning). De niet-bebouwde delen binnen de zone zijn uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. De voortuinstrook dient ingericht te worden in functie van toegangverlening naar het hoofdvolume en representatie ervan.

Als **nevenbestemming** zijn handel, huisnijverheden, diensten en vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100.00 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

16.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De inplanting van de gebouwen moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.
- De voorgevellijn geeft de gewenste positie van de voorgevel aan. Indien de voorgevellijn niet grafisch is weergegeven valt de voorgevel samen met de rooilijn.
- De voorgevelbreedte bedraagt minimum 7 meter.
- De minimale kavelbreedte voor een halfopen bebouwing bedraagt minimum 10.00m
- De minimale kavelbreedte voor een open bebouwing bedraagt minimum 18.00 m.
- Bij open bebouwing is ten opzichte van de laterale perceelsgrenzen een minimale afstand van 3.00 m vereist.
- Ten aanzien van de achterste perceelsgrens dient een bouwvrije zone van 10.00 m beschouwd te worden.
- Bij halfopen bebouwing wordt het volume gebouwd met één gemeenschappelijke muur op een gemeenschappelijke zijgrens. Tussen de laterale perceelgrens en de vrije zijgevel van de geschakelde woning bedraagt de minimale afstand 3.00 m. Deze zone dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi. Binnen deze zone mag dus geen bebouwing en/of overkappingen ontwikkeld worden.



16.3 Bouwhoogte en diepte

- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.00 m.
- De bouwdiepte van de eerste bouwlaag is vrij, met die verstande dat de bebouwingsindex (B/T) de 50% niet overschrijdt.
- De bouwdiepte van de tweede bouwlaag wordt beperkt tot 12.00 m.
- Verspringingen binnen het hoofdvolume zijn mogelijk.
- Ten opzichte van de achterste perceelsgrens dient een bouwvrije zone van minimum 10.00 m gerespecteerd te worden.

Zone 1Z:

- Het hoofdgebouw heeft maximaal 1 volwaardige bouwlaag.
- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad van het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

Zone 2Z:

- Maximum twee volwaardige bouwlagen zijn toegelaten.
- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6.50 m, vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad van het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

16.4 Dakvorm

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok loopt bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 40° en maximum 50°, met een maximale nokhoogte van 7.00 m boven de kroonlijst. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
- Bij halfopen bebouwing dient de meerdiepte van het gelijkvloers verplicht uitgevoerd te worden met plat dak. Deze dient bij voorkeur begroend of ingericht te worden als terras en dit rekening houdend met de privacy van het aanliggend perceel.

16.5 Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitspringen:

- de kroonlijst tot maximum 0.50 m;
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.60 m diep en op minimum 0.75 m van het rijvak of parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum $\frac{2}{3}^{\text{de}}$ van de voorgevel en op minimum 1.00 m van de scheidingsmuur;

- aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muren; de breedte is beperkt tot $2/3^{\text{de}}$ van de gevelbreedte.

16.6 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Per perceel wordt maximaal één bijgebouw op minimum 1.00 m achter het hoofdgebouw toegelaten. Dit bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel.
- De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximum 40.00 m².
- Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals de berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.
- Architecturaal vormt het bijgebouw op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel.
- Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1 gelijkvloerse bouwlaag.
- De dakrand of kroonlijst tussen de 2.50 m en 3.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. De maximale nokhoogte bedraagt 6.00 m. De dakvorm is vrij.

16.7 Algemeen architectonisch voorkomen

- De toegang tot de wooneenheid is gelegen aan de voorzijde en/of de zijkanten van het perceel.
- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

Art. 17 ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

17.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** van dit gebied is het oprichten van wooneenheden. Per perceel is slechts één wooneenheid (ééngezinswoning) toegelaten, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (kangoeroewoning). De niet-bebouwde delen binnen de zone zijn uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. De voortuinstrook is uitsluitend bestemd in functie van toegangverlening naar het hoofdvolume en representatie ervan.

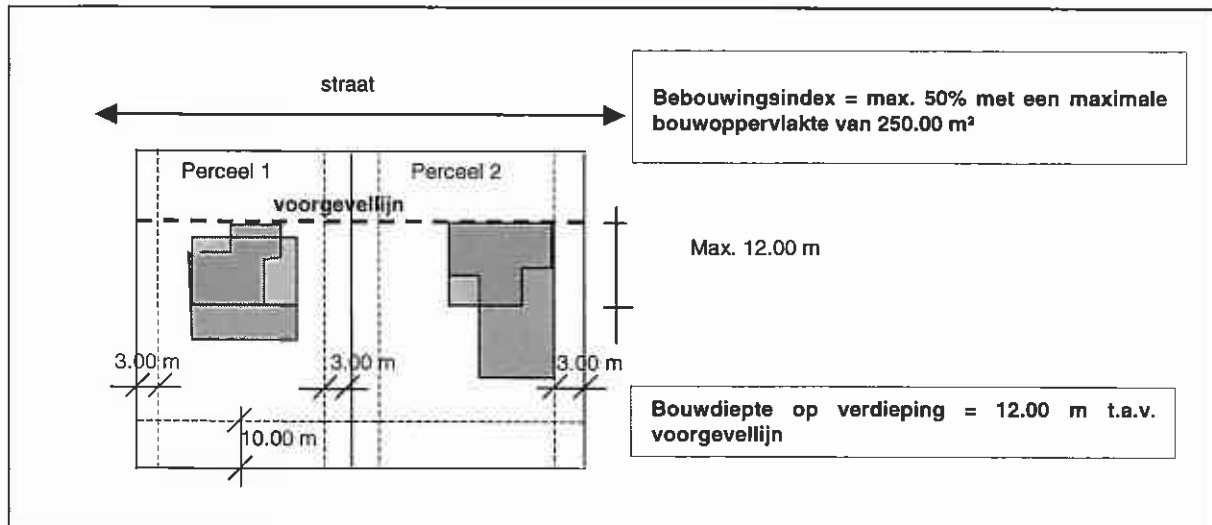
Als **nevenbestemming** zijn enkel huisnijverheden, diensten en vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100.00 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

17.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan. De uiterste bouwlijn geeft de uiterste grens aan van het gebied waarbinnen gebouwd kan worden.
- De voorgevellijn geeft de gewenste positie van de voorgevel aan. Minimale afwijkingen naar achter ten aanzien van de voorgevellijn zijn toegelaten.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrenzen moet ten minste 3.00 m zijn.
- De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 8.00 m en maximum $2/3^{\text{de}}$ van de kavelbreedte. Voor alleenstaande bebouwing is de minimum perceelsbreedte 18.00 m. Bij bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan.
- Ten opzichte van de achterste perceelsgrens dient een bouwvrije zone van minimum 10.00 m gerespecteerd te worden.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua

hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundige 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 ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

- Uitgravingen in de zijdelingse bouwrijke strook ten behoeve van garageafritten, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.



17.3 Bouwhoogte en diepte

- De totale bebouwbare diepte op het gelijkvloers is vrij, maar is gebonden aan de hier vermelde inplantingsvoorschriften. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 250.00 m² en dit rekening houdend met een bebouwingsindex (B/T) van maximaal 50%.

Zone 1Z:

- De kroonlijsthoogte of dakrand bedraagt maximaal 4.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad of het middenpunt van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst.

Zone 2Z:

- De kroonlijsthoogte of dakrand is maximaal 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad of het middenpunt van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst.
- De bouwdiepte van de tweede bouwlaag wordt beperkt tot 12.00 m gemeten vanaf de voorgevel aslijn.

17.4 Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Dakkapellen zijn toegelaten met dien verstande dat zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

17.5 Uitsprongen

- Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitsprongen:
 - de kroonlijst tot maximum 0.50 m;
 - in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
 - aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep op minimum 0.95 m van het rijvak of parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum 2/3^{de} van de voorgevel en op minimum 1.00 m van de scheidingmuur.
 - aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muur; de breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte.

17.6 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Per perceel wordt maximaal één bijgebouw op minimum 1.00 m achter het hoofdgebouw toegelaten. Dit bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel. Het bouwen van een bijgebouw is niet toegelaten binnen de bouwvrije zone van 10.00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens.
- De oppervlakte van het vergunningsplichtig bijgebouw bedraagt maximum 40.00 m².
- Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals de berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.
- Architecturaal vormt het bijgebouw op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel.
- Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1 gelijkvloerse bouwlaag.
- De dakrand of kroonlijst bevindt zich tussen de 2.50 m en 3.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. De maximale nokhoogte bedraagt 6.00 m. De dakvorm is vrij.

Art. 18 ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN IN EEN PARKOMGEVING

18.1 Bestemming

Hoofdbestemming van deze zone is wonen in het groen met bijhorende private buitenruimten. Ééngesinswoningen of representatieve groepswooningbouw in de vorm van "urban "Villa's" is toegelaten.

Als **nevenbestemming** zijn huisnijverheden, diensten en vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100.00 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

18.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De inplanting van het hoofdgebouw dient zich te situeren tussen de voorgevellijn en de achterste zoninggrens. De voorgevellijn ligt op 18.00 m van de rooilijn. De zone tussen rooilijn en voorgevellijn dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi.
- In functie van de gewenste open structuur bedraagt de maximale bebouwbare oppervlakte 20 % ten aanzien van de zoning.
- Bij de inplanting dient rekening gehouden te worden met de bestaande waardevolle begroeiing. Daarom dient bij iedere bouwaanvraag een plan te worden bijgevoegd met de bestaande beplanting en de aan te vullen beplanting.
- Het hoofdgebouw dient op 5.00 m van de laterale perceelsgrenzen te worden ingeplant.
- De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 15.00 m en maximum $2/3^{de}$ van de kavelbreedte.
- Bij herverkaveling bedraagt de perceelsbreedte minimum 25.00 m.

18.3 Bouwhoogte en diepte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8.00 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad of het middenpunt van de voorliggende weg.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 12.00 m
- De totale bebouwbare diepte op het gelijkvloers is vrij, maar is gebonden aan de hier vermelde inplantingvoorschriften. Een bebouwde oppervlakte van maximaal 350.00 m² is toegelaten.

18.4 Dakvorm

- Schuine daken zijn verplicht. De daknok loopt bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 30° en maximum 60°. Met een maximale nokhoogte van 7.00 m boven de kroonlijst. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

18.5 Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitspringen:

- de kroonlijst tot maximum 0.50 m;
- in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens;
- aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep op minimum 0.95 m van het rijvak of parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum 2/3^{de} van de voorgevel en op minimum 1.00 m van de scheidingsmuur.
- aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muur; de breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte.

18.6 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Per perceel wordt vanaf de voorgevellijn maximaal één bijgebouw toegelaten. Dit bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel. De oppervlakte van het vergunningsplichtig bijgebouw bedraagt maximum 40.00 m².
- Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de woonfunctie zoals de berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten.
- Architecturaal vormt het bijgebouw op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel.
- Het aantal bouwlagen is beperkt tot 1 gelijkvloerse bouwlaag.
- De dakrand of kroonlijst bevindt zich tussen de 2.50 m en 3.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. De maximale nokhoogte bedraagt 6.00 m. De dakvorm is vrij.

18.7 Eisen met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde zone binnen de zone voor residentieel wonen in een park is uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.
- De voortuinzone tussen rooilijn en voorgevellijn dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi.
- Alleenstaande constructies ondersteunend aan de woonfunctie (hobbyserre, tuinhuis, speeltoestellen,...) waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk zijn, alsook het bouwen van een zwembad, zijn enkel toegelaten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw. Bijkomend dient het zwembad op minimum van 3.00 m van de laterale en de achterste perceelsgrenzen ingeplant te worden. Afwijkingen tot minimum 1.00 m van perceelsgrens kan enkel bekomen worden mits schriftelijke toestemming van aanliggende eigenaar.
- Binnen de niet-bebouwde ruimte staat het behoud en de versterking van de bestaande kleine landschapselementen (houtkanten, solitaires, ...) voorop.
- Kappen van bomen is in principe niet toegelaten, tenzij met het oog op het in stand houden van een gezond bomenareaal of met het oog op de veiligheid. Gevelde bomen worden automatisch door gelijkwaardige of betere boomsoorten (streekeigen soorten) vervangen. Bijplanten is wenselijk met het oog op de verbeterde inrichting van de plaats.

Art. 19 ZONE VOOR ZUIDWONINGEN**19.1 Bestemming**

Hoofdbestemming van deze zone is wonen met bijhorende private buitenruimten. Per perceel is slechts één wooneenheid (ééngesinswoning) toegelaten, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (kangoeroewoning).

Als **nevenbestemming** zijn huisnijverheden, diensten en vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100.00 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

19.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

De inplanting van de zuidwoningen moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan. Met dien verstande dat:

- De breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 7.00 m en maximaal 8.50 m en heeft een maximale bebouwbare oppervlakte van 170.00 m².
- Het gebouw dient met één blinde gevel te worden geplaatst tegen de noordelijke perceelsgrens. De noordelijke gevel dient volledig gebouwd te worden binnen het perceel en is geen gemeenschappelijke muur.
- Tussen de vrije zijgevel en de laterale perceelsgrenzen is een minimale afstand van 5.00 m vereist. De zone tussen de zijgevel en de perceelsscheiding dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi. Hierbinnen mag dus geen bebouwing en/of overkapping gerealiseerd worden.
- De perceelsbreedte bedraagt minimaal 12.00 m.
- Rekening houdend met de inplanting van de noordelijke blinde gevel mag het bouwvolume vrij ingeplant worden tussen de voorgevellijn die op 4.00 m van de rooilijn ligt en achtergevellijn die zich op 10.00 m van de achterste perceelsgrens bevindt. Overbouwingen zijn enkel toegelaten ten aanzien van de voorgevellijn en dit maximaal tot aan de rooilijn.
- De onbebouwde ruimte tussen de zuidelijke laterale perceelsgrens en het hoofdgebouw is uitsluitend bestemd voor tuinen en hovingen. Binnen deze zone zijn geen bebouwing of overkappende constructies mogelijk. De zone dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi.
- Het hoofdgebouw bestaat steeds uit twee volwaardige bouwlagen, met een plat of lessenaarsdak, waarvan de minimumhelling 20% bedraagt.
 - De maximale kroonlijsthoogte of dakrand bedraagt maximaal 6.50 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.
 - In het geval van een lessenaarsdak ligt de nok op een maximale hoogte van 8.50 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg. De dakhelling is steeds zo gericht dat de maximale toegelaten nokhoogte zich bevindt ter hoogte van de zuidelijke georiënteerde gevel. Ter hoogte van de noordelijke blinde gevel bedraagt de dakrand of kroonlijst maximaal 6.50 m en dit in functie van daglichttoetreding. De dakrand of kroonlijst ligt altijd achter of in hetzelfde vlak als de noordelijke gevel.
- De tweede bouwlaag dient voor minimum 70% ten aanzien van bebouwde bouwoppervlakte van de eerste bouwlaag, bebouwd te worden. De restructie op verdieping dient verplicht ingericht te worden als dakterras en/of als groendak, mits rekening te houden met het behoud van de privacy en het voorkomen van de inblik in de leefvertrekken van de naastliggende percelen.

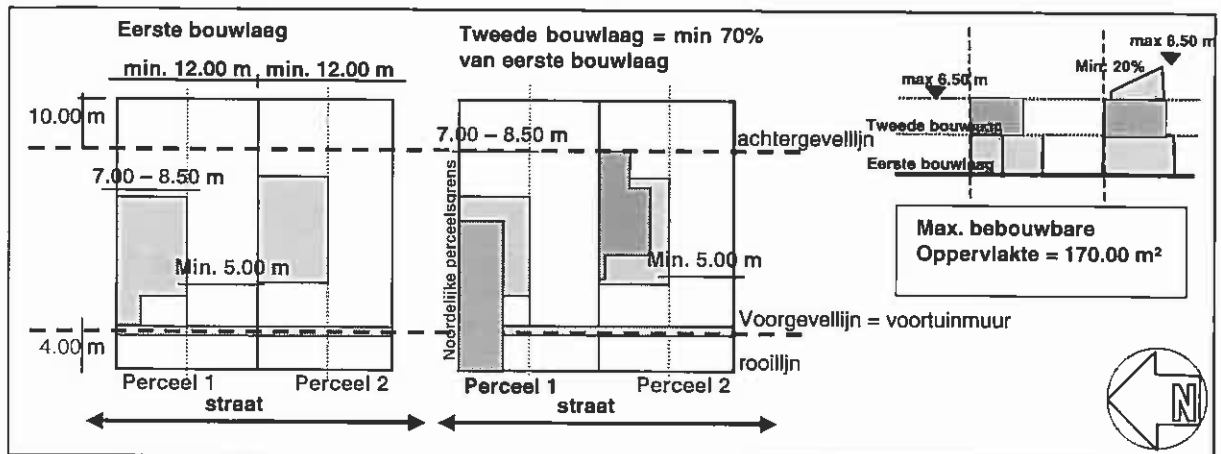
19.3 Afsluitingen

Afwijkend ten aanzien van Art. 10 zijn volgende bepalingen van toepassing:

- Om een wand te creëren aan de zijde van het Goyenspad dient een voortuinmuur gebouwd te worden ter hoogte van de voorgevellijn op 4.00 m van de rooilijn. Deze muur wordt gebouwd teneinde een zekere mate van afscherming te voorzien ten opzichte van de bestaande achterkanten van de percelen langsheen de Spilstraat en om privacy te bieden aan de nieuwe percelen. Het is niet toegelaten om een gedeelte van de gelijkvloerse verdieping van de

gebouwen te realiseren vóór deze gemeenschappelijke muur. Overbouwingen van de muur op de tweede bouwlaag tot aan de rooilijn zijn wel toegelaten.

- De tuinmuur heeft een hoogte van 1.90 m. Minimale afwijkingen tot maximum 10% in min en meer kunnen enkel toegelaten worden in functie van architecturale accenten. De hoogten worden gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg tot aan de bovenkant van de tuinmuur.
- De tuinmuur dient uitgevoerd te worden in vol metselwerk gelijkwaardig en in harmonie met het gevelmateriaal van het hoofdgebouw. Dit materiaal wordt bepaald door de eerst bouwende. De eigenaars die later bouwen moeten voor de voortuinmuur hetzelfde materiaal gebruiken als de eerst bouwende.



19.4 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Bijgebouwen die vergunningsplichtig zijn, zijn niet toegestaan.

19.5 Eisen met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde zone binnen de zone voor zuidwoningen is uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.
- De voortuinzone tussen rooilijn en voorgevellijn dient ingericht te worden in functie van toegangverlening naar het hoofdgebouw en representatie ervan. Parkeren binnen deze zone is toegelaten.
- Enkel alleendaande constructies ondersteunend aan de woonfunctie (hobbyserre, tuinhuis, speeltoestellen,...) waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk zijn, alsook het bouwen van een zwembad, zijn toegelaten. Bijkomend dient het zwembad op minimum van 3.00 m van de laterale en de achterste perceelsgrenzen ingeplant te worden. Afwijkingen tot minimum 1.00 m van perceelsgrens kunnen enkel bekomen worden mits schriftelijke toestemming van aanliggende eigenaar.

19.6 Algemeen architectonisch voorkomen

- Historische bouwstijlen zijn verboden.
- Een garage of carport dient geïntegreerd te worden binnen het hoofdgebouw.
- Alle zichtbare gevels (inclusief de blinde noordgevel) zijn volwaardige gevels en dienen qua materiaalgebruik en uitzicht conform de voorgevel gebouwd te worden.
- Vanuit de noordelijke gevel mogen nog zichten, noch lichten getrokken worden.
- Vanuit de schuine zijde van het lessenaarsdak of vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden mits rekening te houden met het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. Dakkapellen of andere uitbouwen in het dakvlak in functie van zichten of lichten zijn verboden.

19.7 Materialen

Afwijkend ten aanzien van Art. 6 zijn volgende bepalingen van toepassing:

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Het lessenaarsdak mag uitgevoerd worden in zink, aluminium of andere duurzame bekleding, zolang het geheel in harmonie is met de omgeving in het algemeen en het architectonisch voorkomen van het hoofdvolume in bijzonder.

Art. 20 ZONE VOOR KERNVERSTERKING

In functie van de ruimtelijke samenhang van de zone 20 A en de zone 20 B is een fragmentaire invulling enkel toegelaten indien deze past binnen een masterplan dat de goedkeuring wegdraagt van het college van burgemeester en schepen op advies van de bouwcommissie en de toekomstige invulling weergeeft van de volledige zone 20 A of de volledige zone 20 B. Deze zones kunnen beschouwd worden als twee afzonderlijke entiteiten. De masterplannen worden onderbouwd door het omgevingsrapport. (zie ook Art. 11 Afleveren van stedenbouwkundige vergunningen voor de strategische zones zijnde Art. 20, Art. 21, Art. 22 en Art. 24)

20.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** van dit gebied is het oprichten van wonen in al zijn vormen, alsook ter hoogte van de gelijkgrondse bouwlaag lokale handel, horeca, socio-culturele functies, huisnijverheden en diensten ter versterking van de kern van Neeroeteren. Vrije beroepen en diensten mogen ook plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. Maximale verweving van de verschillende functies staat voorop, waarbij de nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonkwaliteit te bewaren.

Als **nevenbestemming** is per wooneenheid één ondergrondse parkeereenheid verplicht. Bovendien dient de nevenbestemming gelijktijdig met de hoofdbestemming gerealiseerd te worden.

20.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

Zone 20 A

- Een maximale bebouwingsindex (B/T) van 40% is van toepassing.
- De inplanting van de bouwblokken dient de transparantie van het binnengebied ten aanzien van de aanliggende zones in het algemeen te bewerkstelligen en in het bijzonder ten aanzien van de zone 20 B en de aanliggende fiets- en voetgangersverbindingen (o.a. Schoolpaadje).
- De bouwblokken dienen zodanig ingeplant te worden dat er doorzichten verkregen worden naar het binnengebied. Dit wil zeggen dat de bouwblokken verplicht dwars op het Schoolpaadje staan.
- Aan de zijde van de Spilstraat dient een gesloten wand gerealiseerd te worden, uitgezonderd een bouwvrije zone voor de gewenste voetgangers- en fietsontsluiting en de gewenste ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Zone 20 B

- Een maximale bebouwingsindex (B/T) van 40% is van toepassing.
- De inplanting van de bouwblokken dient de transparantie van het binnengebied ten aanzien van de aanliggende zones in het algemeen te bewerkstelligen en in het bijzonder ten aanzien van de Sint-Lambertuskerkstraat.
- De bouwblokken dienen zodanig ingeplant te worden dat er doorzichten verkregen worden naar het binnengebied. Dit wil zeggen dat de bouwblokken verplicht dwars op de Sint-Lambertuskerkstraat (en de beekvallei) of de Spilstraat staan.

20.3 Bouwhoogte en diepte

Zone 20 A

- De gebouwen grenzend aan de Spilstraat hebben maximum drie volwaardige bovengrondse bouwlagen. De gebouwen in het binnengebied hebben maximum twee volwaardige bouwlagen.
- De hoogte van de dakrand of kroonlijst van de gebouwen met twee bouwlagen varieert tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst; de hoogte van de gebouwen met drie bouwlagen

varieert tussen 9.00 m en 10.00 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

Zone 20 B

- De gebouwen hebben twee volwaardige bovengrondse bouwlagen.
- De hoogte van de dakrand of kroonlijst varieert tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.00 m.
- De totale bouwhoogte wordt beperkt tot 11.00 m.

20.4 Dakvorm

- De dakvorm is vrij, met dien verstande dat binnen één aanéengesloten groep woningen dezelfde dakvorm dient gehanteerd te worden. Afwijkende dakvormen zijn in functie van aansluiting aan bestaande aanliggende bebouwing, architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte.
- Indien gebruik gemaakt wordt van een zadeldak, loopt de daknok bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 40° en maximum 50°.
- Indien gebruik gemaakt wordt van lessenaarsdaken dient het hoogste punt van de nok van de woning gelegen te zijn zodat een minimale schaduwval bekomen wordt naast de woning en het licht optimaal binnengetrokken kan worden.
- Dakkapellen, vensters, dakterrassen en schouwen in het dakvlak zijn toegelaten, indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

20.5 Materialen

Afwijkend ten aanzien van Art. 6 zijn volgende bepalingen van toepassing:

De dakvormen mogen uitgevoerd worden in zink, aluminium of andere duurzame bekleding, zolang het geheel in harmonie is met de omgeving in het algemeen en het architectonisch voorkomen van het hoofdvolume in bijzonder.

20.6 Algemeen architectonisch voorkomen

Aanvullend of afwijkend aan Art. 5 zijn volgende bepalingen van toepassing:

- Historische bouwstijlen zijn verboden.
- De architectuur is in overeenstemming met een gesloten bebouwingstypologie. Het bouwvolume zelf dient echter transparant van karakter te zijn. In functie van de transparantie dient per bouwlaag minstens 15% van de bebouwbare oppervlakte niet bebouwd te zijn. Deze 15% kan evenwel ingericht worden in functie van terrassen, doorsteken (overbouwingen) of circulatieruimte.
- Iedere wooneenheid beschikt over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 12.00 m², die tevens aansluit op de woon- en leefvertrekken. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 1.80 m.
- Alle gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Alle gevels van elk bouwvolume of van een gebouwenreeks moeten met dezelfde zorg worden afgewerkt.
- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

20.7 Eisen met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte

- Minimum 60% van de totale oppervlakte van de zone voor kernversterking dient ingericht te worden in functie van niet-bebouwde verblijfsruimte, die hoofdzakelijk openbaar is.
- De privé-ruimte bedraagt maximaal 25% van de totale niet-bebouwde ruimte.
- Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen en verhardingen in functie van de landschappelijke inpassing van het totaalproject. Indien deze werken niet zijn uitgevoerd zijn binnen de termijn van twee jaar na de verlening van de stedenbouwkundige vergunning, verliest de aanvrager elk recht op desbetreffende borgsom, zonder echter ontlast te worden van het uitvoeren van het inrichtingsplan, conform de stedenbouwkundige vergunning

Behorende tot het privé-domein

- De niet-bebouwde ruimte die niet behoort tot de openbare ruimte dient ingericht te worden in functie van de woonfuncties en is uitsluitend bestemd voor tuinen en hovingen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.
- De eventuele voortuinzone tussen rooilijn en voorgevellijn dient ingericht te worden in functie van toegangverlening naar het hoofdgebouw toe en representatie ervan. Parkeren binnen deze zone is niet toegelaten.
- Enkel alleenstaande constructies ondersteunend aan de woonfunctie (hobbyserre, tuinhuis, speeltoestellen,...) waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, zijn toegelaten.

Behorende tot het openbaar domein

Zone 20 A

- De niet-bebouwde openbare zone is in de eerste plaats een verblijfsgebied dat een directe relatie aangaat met de omliggende gebouwen.
- Het openbaar domein wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten door middel van een doorsteek naar de Spilstraat. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal in geen geval via het Schoolpaadje verlopen; deze blijft uitsluitend een fiets- en voetgangersverbinding. De doorsteek is grafisch door middel van een ontsluitingspijl indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.
- De nadruk bij de inrichting van het openbaar domein ligt op de verblijfskwaliteit. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer wordt dan ook beperkt tot 30 km/u.
- Enkel parkeervoorzieningen in functie van bezoekers zijn toegelaten. Opdat het openbaar domein niet zou herleid worden tot een grote parking in functie van de activiteiten die hier gevestigd zijn, wordt het parkeergebeuren tot een minimum beperkt.
- De niet-bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein met een multifunctionele bestemming waarbij het ontmoeten van mensen vooropstaat. De aanleg zal zodanig geschieden dat de verblijfsfuncties kunnen vervuld worden. De aanleg moet zo geschieden dat door de inkleding met aangepaste duurzame kleinschalige materialen en beplanting een meerwaarde in de beleving van de buitenruimte wordt bewerkstelligd. Het straatmeubilair, de beplantingen, de parkeerplaatsen en het materiaalgebruik moeten bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.
- Binnen het openbaar domein dient er aandacht besteed te worden aan structurerende groenassen. Deze assen staan bij voorkeur haaks op het Schoolpaadje.

Zone 20 B

- De niet-bebouwde openbare zone is in de eerste plaats een verblijfsgebied dat een directe relatie aangaat met de omliggende gebouwen.
- Het openbaar domein bestaat uit één centraal plein dat ontsloten wordt door middel van doorsteken vanuit zowel de Sint-Lambertuskerkstraat als vanuit de Spilstraat.
- De doorsteken zijn grafisch door middel van een ontsluitingspijl aangeduid op het bestemmingsplan.
- Het openbaar domein is enkel toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Spilstraat. Vanuit de Sint-Lambertuskerkstraat zijn enkel voetgangers- en fietsontsluitingen toegestaan. De doorsteken hebben een minimumbreedte van 6.00 m.
- De nadruk bij de inrichting van het openbaar domein ligt op de verblijfskwaliteit. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer wordt dan ook beperkt tot 30 km/u.

- Enkel parkeervoorzieningen in functie van bezoekers zijn toegelaten. Opdat het openbaar domein niet zou herleid worden tot een grote parking in functie van de handel en diensten die hier gevestigd zijn, wordt het parkeergebeuren beperkt \pm 50 eenheden.
- De niet-bebouwde ruimte wordt voorbehouden voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein met een multifunctionele bestemming waarbij het ontmoeten van mensen vooropstaat. De aanleg zal zodanig geschieden dat de verblijfsfuncties kunnen vervuld worden. De aanleg moet zo geschieden dat door de inkleding met aangepaste duurzame kleinschalige materialen en beplanting een meerwaarde in de beleving van de buitenruimte wordt bewerkstelligd. Het straatmeubilair, de beplantingen, de parkeerplaatsen en het materiaalgebruik moeten bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.
- Binnen het openbaar domein dienen een aantal structurerende groenassen gerealiseerd te worden. Deze assen staan bij voorkeur haaks op de Sint-Lambertuskerkstraat, zoals ook indicatief aangegeven op het bestemmingsplan.

20.8 Masterplan

Het masterplan geeft in grondplan op schaal 1/250 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp of masterplan van inrichting weer van de volledige zone 20 A en/of de volledige zone 20 B, alsook een weergave van de bestaande toestand van de aanliggende zones. Specifiek dient het masterplan een grafische verduidelijking te geven omtrent volgende aspecten:

Niet-bebouwde ruimte:

- toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan);
- situering, types en materiaalaanduiding van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ..., alsook types van afsluitingen en verlichting;
- inplanting van straat- en parkmeubilair;

Bebouwde ruimte:

- volumewerking van de verschillende bouwvolumes binnen de zone, alsook ten aanzien van de aanliggende bebouwing;
- architecturaal voorkomen van de bouwvolumes;
- toekomstige functies uitgedrukt in netto-oppervlakte.

Het masterplan wordt bij elke aanvraag tot het het stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige aanvraag waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist, gevoegd.

Art. 21 ZONE VOOR WOONERF- EN/OF PLEINWONINGEN

21.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** is wonen in al zijn vormen aan een woonerf of rond een binnenplein dat fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte. Per perceel zijn meerdere wooneenheden toegelaten.

Als **nevenbestemming** zijn handel, horeca en diensten enkel toegestaan op het gelijkvloers. Vrije beroepen daarentegen mogen plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

De niet-bebouwde delen binnen de zone zijn uitsluitend bestemd voor inrichtingen ter ondersteuning van de woonfunctie.

21.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 80% van de toekomstige parcelering van elk homogeen bouwvolume.

21.3 Bouwhoogte en diepte

Zone 2V

- De gebouwen hebben twee volwaardige bovengrondse bouwlagen.
- De hoogte van de dakrand of kroonlijst varieert tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.50 m.
- De maximale nokhoogte wordt beperkt tot 10.00 m.

Zone 2Z

- De gebouwen hebben twee volwaardige bovengrondse bouwlagen.
- De hoogte van de dakrand of kroonlijst varieert tussen 5.50 m en 6.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.50 m.
- De maximale nokhoogte wordt beperkt tot 10.00 m.

Zone 3P

- De gebouwen hebben maximaal 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen.
- De hoogte van de dakrand varieert tussen 9.00 m en 10.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

In functie van de architecturale kwaliteit kan een accent gelegd worden in de vorm van meer dan twee volwaardige bouwlagen op de hoeken van de bouwblokken.

21.4 Dakvorm

Zone 2V

- De dakvorm is vrij, met dien verstande dat binnen één aanéengesloten groep woningen dezelfde dakvorm dient gehanteerd te worden. Indien het gaat om groepswoonbouw wordt automatisch één dakvorm toegepast. Indien het gaat om verschillende afzonderlijke ontwikkelaars wordt de dakvorm bepaald door de eerst bouwende. Afwijkende dakvormen zijn in functie van aansluiting aan bestaande aanliggende bebouwing, architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte.
- Indien gebruik gemaakt wordt van een zadeldak loopt de daknok bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel.
- Indien gebruik gemaakt wordt van lessenaarsdaken dient het hoogste punt van de nok van de woning gelegen te zijn zodat een minimale schaduwval bekomen wordt naast de woning en het licht optimaal binnengetrokken kan worden.
- Dakkapellen, vensters, dakterrassen en schouwen in het dakvlak zijn toegelaten indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

Zone 2Z

- Schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur zadeldak. De daknok loopt bij voorkeur evenwijdig met de voorgevel. De helling kan variëren tussen minimum 30° en maximum 60°. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

Zone 3P

- Plat dak is verplicht.

21.5 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Bijgebouwen die vergunningsplichtig zijn, zijn niet toegestaan.

21.6 Materialen

Afwijkend ten aanzien van Art. 6 zijn volgende bepalingen van toepassing:

Het dak mag uitgevoerd worden in zink, aluminium of andere duurzame bekleding, zolang het geheel in harmonie is met de omgeving in het algemeen en het architectonisch voorkomen van het hoofdvolume in bijzonder.

21.7 Algemeen architectonisch voorkomen

- Historische bouwstijlen zijn verboden.
- In functie van de transparantie dient per bouwlaag minstens 15% van de bebouwbare oppervlakte niet bebouwd te zijn. Deze 15% kan evenwel ingericht worden in functie van terrassen, doorsteken (overbouwingen) of circulatieruimte.
- Iedere wooneenheid beschikt over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 12.00 m² die tevens aansluit op de woon- en leefvertrekken. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 1.80 m.
- Alle gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik toe als in functie van representatie. Alle gevels van elk bouwvolume of van een gebouwenreeks moeten met dezelfde zorg worden afgewerkt.
- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.

21.8 Eisen met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde ruimte dient ingericht te worden in functie van de woonfunctie en is uitsluitend bestemd voor tuinen en hovingen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.
- De eventuele voortuinzone tussen rooilijn en voorgevellijn dient ingericht te worden in functie van toegangverlening naar het hoofdgebouw toe en representatie van het hoofdgebouw. Parkeren binnen deze zone is niet toegelaten.
- Enkel alleenstaande constructies ondersteunend aan de woonfunctie (hobbyserre, tuinhuis, speeltoestellen,...) waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, zijn toegelaten.

Art. 22 ZONE VOOR BINNENERFWONINGEN

De specifieke wetgeving inzake beschermde monumenten is van kracht voor de pastorie (KB 12-04-1974).

22.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** is wonen in al zijn vormen aan een binnenerf. Binnen de begrenzing van de zonering zijn meerdere wooneenheden toegelaten.

Als **nevenbestemming** zijn horeca, diensten en socio-culturele functies enkel toegestaan op het gelijkvloers. Vrije beroepen daarentegen mogen plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

22.2 Bijzondere randvoorwaarden met betrekking tot de inplanting, bouwhoogte, diepte, dakvorm en eisen met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte

- De inplanting van nieuwe bebouwing mag onder geen enkele voorwaarde het zicht vanuit de Sint-Lambertuskerkstraat naar de Bosbeek afbouwen, noch mag de Bosbeek zelf afgebouwd worden.
- De maximale bebouwingsindex bedraagt 50%.
- De niet-bebouwde ruimte dient ingericht te worden in functie van de woonfuncties of horeca. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.
- Het behoud en de versterking van de bestaande kleine landschapselementen (houtkanten, solitair, ...) staat voorop.
- Enkel alleenstaande constructies ondersteunend aan de woonfunctie of horeca (hobbyserre, tuinhuis, speeltoestellen,...) waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, zijn toegelaten.

Art. 23 ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN

23.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** is wonen in al zijn vormen aan een woenerf of rond een binnenplein dat fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte. Per perceel zijn meerdere wooneenheden toegelaten.

Als **nevenbestemming** zijn handel, horeca en diensten enkel toegestaan op het gelijkvloers. Vrije beroepen daarentegen mogen plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

De niet-bebouwde delen binnen de zone zijn uitsluitend bestemd voor inrichtingen ter ondersteuning van de woonfunctie.

23.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt 80% van de zoneringszone.

23.3 Bouwhoogte en diepte

- Het bouwvolume bestaat uit drie bouwlagen waarvan de eerste, de tweede en derde bouwlaag respectievelijk maximaal voor 80%, 65% en 50% bebouwd zijn ten aanzien van de zoneringszone.
- De hoogte van de dakrand varieert tussen 8.50 m en 10.00 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

23.4 Dakvorm

- Een plat dak is verplicht.

23.5 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Bijgebouwen die vergunningsplichtig zijn, zijn niet toegestaan.

23.6 Algemeen architectonisch voorkomen

- De architectuur dient in overeenstemming te zijn met de typologie van villa-appartementen.
- Alle platte daken dienen begroend of ingericht te worden in functie van terrassen.

- Iedere wooneenheid beschikt over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 15.00 m², die tevens aansluit op de woon- en leefvertrekken. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 1.80 m.
- Alle gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Alle gevels van elk bouwvolume of van een gebouwenreeks moeten met dezelfde zorg worden afgewerkt.

Art. 24 ZONE VOOR TERRASAPPARTEMENTEN

24.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** is wonen in de vorm van groepswoningbouw.

Als **nevenbestemming** zijn handel, horeca en diensten enkel toegestaan op het gelijkvloers. Vrije beroepen daarentegen mogen plaats vinden op alle verdiepingen mits ze beperkt zijn tot 100.00 m² en gekoppeld zijn aan een volwaardige woonfunctie. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden teneinde niet te schaden aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

De niet-bebouwde delen binnen de zone zijn uitsluitend bestemd voor inrichtingen ter ondersteuning van de woonfunctie zoals terrassen of circulatieruimte.

24.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De maximale bebouwbare oppervlakte bedraagt voor de gelijkvloerse oppervlakte 100% van het perceel. De tweede en derde bouwlaag worden elk beperkt tot 60% van de bebouwbare oppervlakte van de zonering (exclusief terrassen).

24.3 Bouwhoogte en diepte

- Het bouwvolume bestaat uit drie bouwlagen.
- De maximale kroonlijsthoogte varieert tussen 7.50 m en 9.50 m vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad van het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.
- De schommeling in de kroonlijsthoogte ten opzichte van de nevenliggende bebouwing wordt beperkt tot 1.00 m.

24.4 Dakvorm

Zone 3H

- Hellende dakvorm is verplicht, met uitzondering van een zadeldakvorm. De daknok loopt ofwel loodrecht op ofwel evenwijdig met de voorgevel. De helling bedraagt maximaal 30° met een maximale nokhoogte van 7.00 m boven de kroonlijst. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 30% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
- De meerdiepte van het gelijkvloers is verplicht plat dak.

24.5 Eisen met betrekking tot een bijgebouw

- Bijgebouwen die vergunningsplichtig zijn, zijn niet toegestaan.

24.6 Algemeen architectonisch voorkomen

- De architectuur dient in overeenstemming te zijn met de typologie van terrasappartementen.
- Alle platte daken dienen verplicht begroend of ingericht te worden als terras en dit rekening houdend met de privacy van de aanliggend percelen of wooneenheden.

- Iedere wooneenheid beschikt over een op het zuidwesten of westen georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 20.00 m², die tevens aansluit op de woon- en leefvertrekken. Terrassen en balkons hebben een minimale bruikbare breedte van 1.80 m.
- Alle gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik toe als in functie van representatie. Alle gevels van elk bouwvolume of van een gebouwenreeks moeten met dezelfde zorg worden afgewerkt.

Titel 2: SOCIO-ECONOMISCH

Art. 25 ZONE VOOR DIENSTEN, HANDEL EN WONEN

Bij realisatie moet de studie over de totaliteit ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bevoegde instanties, alvorens een bouwvergunning mag worden afgeleverd.

25.1 Bestemming

De **hoofdbestemming** is dienstverlening, handel en wonen in al hun facetten.

25.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De inplanting dient te geschieden binnen de aangeduide zones op het plan; de afstand van de zijgevels en de achtergevel tot de perceelsgrens bedraagt minimum 3.00 m.

25.3 Bouwhoogte en diepte

- Terreinbezetting: de gelijkvloerse laag mag maximaal 80% van de totale oppervlakte van de zone in beslag nemen.
- De bouwhoogte moet harmoniërend aansluiten met het bestaande gemeentehuis langs het Scholtisplein en met de gesloten bebouwing langs de Plattenhofweg. De bouwhoogten worden maximaal bepaald in functie van de bestaande bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt langs de zijde van de Plattenhofweg maximum 6.50 m, langs de zijde van het Scholtisplein maximum 8.50 m.

25.4 Dakvorm

- De dakhelling kan variëren tussen 30° en 45°.
- De nokhoogte bedraagt maximum 13.50 m.

25.5 Algemeen architectonisch voorkomen

Aanvullend op art Art. 5 zijn volgende bepalingen van toepassing:

- De bebouwing dient in gesloten vorm te worden opgericht met een gevelarchitectuur gericht op het Scholtisplein en de Rotemerlaan (gewestweg N757).
- De niet-overbouwde gedeelten van het terrein worden aangelegd met kleinschalig pleinmateriaal en groen.

Art. 26 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

26.1 Bestemming

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwencomplexen van algemeen nut toegelaten met bijhorende installaties en nutsvoorzieningen, alsook parkeren voor eigen behoefte.

26.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

- De bebouwing dient te harmoniëren met de bestaande bebouwing en met de omgeving. De hoogte van de gebouwen mag het ruimtelijk uitzicht van de omliggende bebouwing niet verstoren.
- Per zone gelden volgende voorschriften:

Zone O1

- terreinbezetting: maximum 50%;
- aantal bouwlagen: maximum drie, met een kroonlijst van maximum 12.00 m en een nokhoogte van maximum 16.00 m;
- hellende daken zijn verplicht.

Zone O2

- terreinbezetting: maximum 50%;

- aantal bouwlagen: maximum drie met een kroonlijst van 12.00 m en een nokhoogte van 16.00 m;
- hellende daken zijn verplicht;
- De inplanting van de nieuwe gebouwen dient zodanig te zijn dat de langste gevel gericht is op het oosten (respectievelijk het westen) en dus in noord-zuidelijke richting loopt en dit omwille van de transparantie van het binnengebied;
- bij herindelings- en uitbreidingswerken zal men aan de zijde van het Scholtisplein tegen de rooilijn een gesloten wand realiseren teneinde de pleinfunctie te benadrukken.

Zone O3

- terreinbezetting: maximum 50%;
- aantal bouwlagen: maximum drie met een kroonlijst van maximum 12.00 m en een nokhoogte van maximum 16.00 m;
- De inplanting van de nieuwe gebouwen dient zodanig te zijn dat de langste gevel gericht is op het oosten (respectievelijk het westen) en dus in noord-zuidelijke richting loopt en dit omwille van de transparantie van het binnengebied;
- hellende daken zijn verplicht.

Zone O4 en O5

- geheel of gedeeltelijk beschermd als monument of opgenomen op de lijst voor klassering als monument; de specifieke wetgeving dienaangaande is dan ook van kracht;

Zone O6

- instandhoudingswerken, verbouwingen en herbouw zijn toegelaten, alsook uitbreiding van het bouwvolume tot maximaal 10% van het bestaand volume.

26.3 Eisen met betrekking tot de niet-bebouwde ruimte

De vrije ruimten dienen met een groenbeplanting te worden ingekaderd. Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inheemse hoogstammige boomsoorten. Rijaanplantingen die dwars op de bestaande beekvalleien en - ter hoogte van de zone met scholen - parallel met de buurtwegen worden ingeplant, verdienen de voorkeur.

Art. 27 ZONE VOOR LICHTE INDUSTRIE MET NABESTEMMING ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

27.1 Bestemming

- De **hoofdbestemming** van deze zone is bedrijvigheid die het karakter van lichte industrie heeft en die niet schaden aan het woonklimaat van de omgeving. Eventuele nieuwe activiteiten dienen qua milieuhinder gelijk of minder storend te zijn dan de bestaande, zowel wat de aard als de dynamiek van de activiteit betreft.
- **Nevenbestemming** is wonen. Per bedrijf is slechts één wooneenheid in functie van de bedrijvigheid toegelaten (conciërgewoning of woning eigenaar). De wooneenheid dient geïntegreerd te zijn binnen het bouwvolume van het bedrijfsgebouw.

27.2 Inplanting en volume van het hoofdgebouw

Bedrijvigheid blijft mogelijk op deze locatie; uitbreiding ten aanzien van de huidige bedrijfsoppervlakte is echter uitgesloten. Enkel verbouwingen of herbouw zonder uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte in functie van ruimtelijke integratie en/of efficiëntere bedrijfsorganisatie zijn toegelaten. De bestaande gebouwen en materialen zijn hierbij richtinggevend.

27.3 Nabestemming

- Als nabestemming (initiatief eigenaar) kunnen de percelen herbestemd worden in functie van wonen. De voorschriften van Art. 17 "Zone voor open bebouwing" zijn dan van toepassing.

Titel 3: OPEN RUIMTE**Art. 28 ZONE VOOR VOORTUINSTROOK**

- De zone dient ingericht te worden in functie van toegangverlening naar het hoofdvolume en representatie ervan.
- De voortuinstrook dient zodanig ingericht te worden dat zij architecturaal gezien één geheel vormt met het hoofdgebouw.
- Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook.
- Een beplanting is verplicht. De verharding bedraagt maximum 35% van de oppervlakte.
- Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in deze zone niet toegelaten.

Art. 29 ZONE VOOR PRIVAAT GROEN

- De bestemming van deze zone is de verdere aanleg en het behoud van een private buitenruimte en/of park ter ondersteuning van de woonfunctie.
- De zone dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi. Alle bebouwing erin is verboden.
- Bestaand groen zal zoveel mogelijk beschermd worden. Inzake nieuwe groenelementen wordt de voorkeur gegeven aan hoogstambomen die in rijen aangeplant worden en dit dwars op de beekvalleien zodat een groene rasterstructuur verkregen wordt die aansluit bij de perceels- en de landschappelijke structuur. Enkel inheemse of streekeigen beplanting is toegelaten.
- Ontbossing en vellen van bomen is in principe niet toegelaten tenzij met het oog op het in stand houden van een gezond bomenareaal en de veiligheid. Gevelde bomen worden automatisch door gelijkwaardige of betere boomsoorten (streekeigen) vervangen. Bijplanten is wenselijk met het oog op de verbeterde inrichting van de plaats.

Art. 30 ZONE VOOR OPENBAAR LANDSCHAPPELIJK GROEN

- De zone wordt bestemd in functie van de aanleg van openbaar groen;
- De aanleg, dient zodanig te zijn dat een ruimtelijke en landschappelijke eenheid bekomen wordt van het gebied kerk, Bosbeek, Witbeek en de beschermde Molen.
- In bovenvermeld kader zijn enkel volgende elementen vergunbaar:
 - aanleg van voet- en fietspaden;
 - het voorzien van parkmeubilair;
 - landschapsversterkende groenstructuren;
 - waterbouwkundige werken in functie van landschappelijke versterking in het algemeen en de beekstructuren in het bijzonder;
 - kleinschalige architectonische elementen die passen in het landschappelijk kader.

Het ontwikkelen van gebouwen is binnen deze zone verboden.

Art. 31 ZONE VOOR OPENBAAR GROEN ROND SINT-LAMBERTUSKERK

- De zone wordt bestemd in functie van behoud van het kerkhof die gerenoveerd wordt als een openbare groene ruimte in het centrum.
- De inrichting van deze zone zal zodanig zijn dat het serene karakter dat uitgaat van dergelijke plaatsen ten allen tijde gewaarborgd blijft.

- De overgang naar de aanliggende zones zal geleidelijk gerealiseerd worden zodat een verweving met de overige centrumfuncties in Neeroeteren mogelijk is.

Art. 32 STRUCTURERENDE GROENAS

De groenas, aangeduid op het bestemmingsplan, duidt aan dat op deze plaats een structurerende bomenrij moet komen. Deze bomenrij heeft een structurerende functie in een bepaald gebied (bijvoorbeeld langs een weg). De grafische aanduiding is indicatief. De juiste inplanting en onderlinge afstand van de bomenrij dient bepaald te worden in functie van de specifieke invulling van de omgevingswerken. De gedetailleerde invulling van de structurerende groenas maakt dan ook deel uit van het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning betreffende de omgevingswerken.

Art. 33 TE BEHOUDEN HOOGSTAMMEN

De streekgebonden hoogstambomen aangeduid op het plan, dienen optimaal behouden te blijven, ongeacht de bestemmingszone waarin ze gelegen zijn.

De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd:

- er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 2.00 m gemeten vanuit de boomstam.
- Binnen een straal van 1.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden.
- Elke hoogstam heeft een minimale onverharde boomspiegel van 2.50 m².
- Op alle bouwaanvragen moeten de bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van de kruinprojectie.
- In elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden.
- Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden:
 - er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie;
 - tijdens bouwwerkzaamheden moeten de hoogstambomen binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming;
 - binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradingen in de lucht worden aangebracht;
 - bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen;
 - binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren;
 - ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd.

Art. 34 BUFFERZONE

Binnen deze zone dient een groenscherm te worden aangebracht dat een ruimtelijke en visuele afscherming bewerkstelligt tussen de belendende bestemmingen. Het groenscherm moet bestaan uit een dichte groenstructuur van streekeigen beplanting die vooral een visueel afschermende functie bewerkstelligt. Het buffergroen dient binnen een termijn van 3 jaar na aanleg de privacy van de belendende percelen te garanderen. Binnen deze zone zijn enkel werken en constructies in functie van nutsleidingen mogelijk; alle bebouwing erin is verboden.

Art. 35 ZONE VOOR OPEN WATERLOPEN

- Binnen de zone voor waterlopen is het niet toegestaan dat de waterloop wordt ingebuisd. De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar gemaakt te worden en fysisch aanwezig te zijn in het centrum. De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.
- De wetgeving op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing.

Art. 36 ZONE VOOR GESLOTEN WATERLOPEN

- Binnen de zone voor waterlopen is het toegestaan dat de waterloop wordt ingebuisd. De waterloop dient echter ten ter hoogte van het tracé zichtbaar of gesimuleerd te worden waardoor ze fysisch aanwezig is in het centrum.
- De wetgeving op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing.

Art. 37 ZONE VOOR BEEKVALLEIEN

- De zone voor beekvalleien heeft als functie het begeleiden van de waterloop en het vrijwaren van de beekvallei.
- De beheerder van de waterloop zal uitsluitend deze zone gebruiken voor het uitvoeren van alle werken die nodig zijn voor het onderhoud van de waterloop inclusief het afzetten van de ruimingproducten. Uitsluitend via de zone voor beekvalleien zoals grafisch aangeduid op het bestemmingsplan zal hij zijn recht van doorgang dat hij heeft ingevolge artikel 17 van de wet van 28 december 1967 en latere wijzigingen, uitvoeren.
- In de zone non-aedificandi mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, vergund worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:
 - fiets- en voetgangersverbindingen zijn mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht. Tevens dienen desbetreffend verhardingen minstens op 2 meter van de taludinsteeek te liggen;
 - de aanleg van oversteekplaatsen (enkel in voor voetgangers en fietsers) in de vorm van brugjes over de waterlopen;
 - groenstructuren ter bevordering van landschappelijke inpassing beekvallei. Deze dienen minstens op 1,5 meter van de taludinsteeek aangeplant te worden.
- Voor de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen zijn natuurlijke materialen zoals grind, dolomiet of hout verplicht.
- De natuurlijke beekbegeleidende beplanting en de bestaande kleine landschapselementen dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden. Een natuurlijk beheer wordt vooropgesteld.
- Streekeigen bomen die in deze zone voorkomen, mogen in principe niet gekapt worden, tenzij met het oog op de veiligheid. Gevelde bomen worden automatisch door gelijkwaardige of betere boomsoorten (streekeigen) vervangen.
- De wetgeving op de onbevaarbare waterlopen is van toepassing.

Art. 38 RECREATIEVE GROENZONE

- De recreatieve en de groenfunctie zijn binnen deze zone evenwaardig. De ontwikkeling van één functie dient dan ook altijd gepaard te gaan met de ontwikkeling van de andere functie. Beide functies dienen gelijktijdig en evenwaardig ontwikkeld te worden.
- Binnen deze zone is bebouwing in functie recreatie, sport en spel vergunbaar, mits de v/t van 20% niet overschreden wordt.

Titel 4: VERKEER**Art. 39 LOKALE WEG TYPE I****39.1 Bestemming**

- Deze wegen hebben een ontsluitingsfunctie op lokaal en interlokaal niveau. Zij ontsluiten één of meerdere gebieden en kunnen dus als een gebiedsverzamelweg omschreven worden. De weg ontsluit meerdere wijken of gebieden.
- Het aandeel niet-bestemmingsverkeer ten aanzien van de aanliggende functies is dan ook groot. Het niet-bestemmingsverkeer dient deze weg te gebruiken en mag geenszins de wegen van een lagere categorie gebruiken. Buiten de verblijfsfunctie blijft het afwikkelen van verkeer een belangrijke functie.

39.2 Inrichting

- De inrichting dient qua vormgeving en uitstraling, een weerspiegeling te zijn van de directe omgeving, zonder echter het doorstroomcomfort nadelig te beïnvloeden.
- De rijwegbreedte wordt gedimensioneerd op basis van twee kruisende vrachtwagens en is maximum 6.60 m breed, inclusief kantstroken.
- Minimum aanliggende fietsvoorzieningen, liefst verhoogd.
- Gestructureerde langspaarkeerplaatsen zijn enkel mogelijk ter hoogte van bebouwde kom.
- Buiten de bebouwde kom: beperken van aansluitingen met woonstraten.

Art. 40 LOKALE WEG TYPE III (WOONSTRATEN)**40.1 Bestemming**

- Bij deze weg primeert de woonkwaliteit en ontsluiting van de aanwezige functies in het gebied. De weg heeft met andere woorden een toeganggevende functie aan de aangelande percelen en geen doorstroomfunctie.

40.2 Inrichting

- Bij heraanleg van de straat zal de weg zodanig worden aangelegd of ingericht dat een menging van de verschillende verkeersvormen zoals rijdend, stilstaand, voetgangersverkeer, spelende kinderen, ... mogelijk is.
- De keuze van materialen, de groenvoorzieningen en een eigen sfeerverlichting dienen bij te dragen aan bovenvermelde functies. Het openbare domein dient voor maximum 60% ingericht te worden in functie van het gemotoriseerde verkeer.
- De gelijkberechtiging van de verschillende verkeersvormen, gemotoriseerd en voetgangersverkeer, fietsers, spelende kinderen, stilstaand verkeer, ... dient op een harmonische wijze verwerkt te worden.

Art. 41 ZONE VOOR PLEINFUNCTIES EN WINKELERF**41.1 Bestemming**

- De **hoofdbestemming** is de aanleg van een kwalitatief hoogstaand openbaar plein en winkelstraat dat polyvalent kan worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld manifestatieplein, ontmoetingsplaats, marktplein, parking, voetpad, Deze zone is in de eerste plaats een verblijfsgebied dat een directe relatie aangaat met een specifieke groep van gebouwen (voornamelijk winkels en horeca) en dat in dienst staat van deze gebouwen.

41.2 Inrichting

- Het gemotoriseerd verkeer is hier ondergeschikt aan de kwaliteit van het openbaar domein en de verblijfskwaliteit. De inrichting van het openbaar domein dient de ontwerpsnelheid te ondersteunen.
- Enkel duurzame verhardingsmaterialen, beplanting en straatmeubilair die het verblijfskarakter van de zone versterken, zijn toegelaten en moeten bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat. Tevens dient door materiaalkeuze en inrichting een verkeersremmend effect nagestreefd worden.
- Het ontwerp van de zone dient uit te gaan vanuit de krachtlijnen van het B.P.A. waarbij de structurerende elementen zoals de bestaande waardevolle hoogstammen, de visualisatie van de overwelfde beek ter hoogte van de Sint-Lambertuskerstraat en de architecturale differentiatie van de gevelwanden fungeren als uitgangspunt. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan het visualiseren van de ruimtelijke en functionele drager van het centrumgebied zijnde de as oud gemeentehuis – Sint-Lambertuskerkstraat – Kerk.

Art. 42 FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN**42.1 Bestemming**

- De aangeduide zones zijn uitsluitend voorbehouden voor het aanleggen van fiets- en voetgangersverbindingen.

42.2 Inrichting

- Deze zones hebben een minimumbreedte van 3.00 m. De zones zullen, in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- De fiets- en voetgangersverbindingen worden uitgevoerd in een materiaal met een hoog rij- en wandelcomfort. De fiets- en voetgangersverbinding zal nooit als uitgeruste weg kunnen beschouwd worden en zal bijgevolg nooit als rechtstreekse toegang tot een bouwperceel kunnen fungeren. De toegang voor autoverkeer naar het achterliggend gebied moet verhinderd worden door de inrichting.

Art. 43 ZONE VOOR PRIVÉ-PARKEREN**43.1 Bestemming**

- Deze zone wordt ingericht in functie van parkeren voor eigen behoefte.
- Geen enkele vorm van bebouwing is toegelaten in deze zone.

43.2 Inrichting

- Verharding is enkel toegelaten in functie van parkeren.

- Enkel duurzame verhardingsmaterialen zijn toegelaten; deze materialen dienen tevens waterdoorlatend te zijn.

**Deel 3: SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN:
VOORSCHRIFTEN BETREKKING HEBBENDE OP HET DEEL VAN HET
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG DAT RESSORTEERT ONDER DE
BEPALINGEN VAN ARTIKEL 15 VAN HET DECREET BETREFFENDE DE
RUIMTELIJKE ORDENING GECOÖRDINEERD OP 22 OKTOBER 1996.**

Art. 44 ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW

De grens van de zone is grafisch bepaald op het bestemmingsplan en duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften betrekking hebbende op het deel van het bijzonder plan van aanleg dat ressorteert onder de bepalingen van artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Deze zone wordt ontwikkeld door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, in functie van sociale woningbouw. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter ontwikkeling van het volledig gebied of zelfs deelgebied, dient steeds gepaard te gaan met een stedenbouwkundige studie en een masterplan, waarbinnen een totaalvisie voor het volledig te ontwikkelen gebied wordt omschreven en gemotiveerd. De totaalvisie dient uit te gaan van de algemene visie van het deel van het bijzonder plan van aanleg dat ressorteert onder de bepalingen van artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur.