

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Kerkhof & omgeving”

Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier ZOE130

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel

23 februari 2011



Provincie: Antwerpen
Gemeente Zoersel
Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Kasteeldreef 55
2980 Zoersel
Tel. : 03/380.13.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer ZOE130
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
dd. 27.03.2009
Opgemaakt: 14.03.2008 (1° aanzet grafisch plan en voorschriften)
Aangepast:

- 10.07.2008 (2° aanzet grafisch plan en voorschriften)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep dd.
17.03.2008
- 30.09.2008 (3° aanzet grafisch plan en voorschriften)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep dd.
29.07.2008
- 09.10.2008 (4° aanzet grafisch plan en voorschriften)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep dd.
06.10.2008
- 31.10.2008 (5° aanzet grafisch plan en voorschriften)
aanpassingen bespreking dienst RO dd. 23.10.2008
- 03.12.2008
dossier ifv. vooroverleg
- 17.11.2009
aangepast aan opmerkingen vanuit MER-screening
- 19.01.2010 (1° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de ambtelijke werkgroep dd.
18.11.2009, 07.12.2009 en 15.01.2010
- 16.04.2010 (2° concept voorontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering dd.
25.02.2010
- 28.05.2010 (ontwerp)
aangepast aan de opmerkingen van de Dienst Ruimtelijke Planning
- 23.02.2011 (definitief)
aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek



E. Symens
ruimtelijk planner



J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

Artikel 0: algemene bepalingen	6
0.1. Terminologie	6
0.2. Vergunde gebouwen en functies	8
0.3. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften.....	9
0.4. Afwijking voor nutsvoorzieningen.....	9
0.5. Algemeen geldende voorschriften.....	9
0.5.1. Dakkapellen	9
0.5.2. Uitsprongen uit het gevelvlak	10
0.5.3. Autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstrook	10
0.5.4. Parkeren	11
0.5.5. Ondergrondse constructies	11
0.5.6. Efscheidingen	11
0.5.7. Zonnepanelen.....	12
0.5.8. Beplanting	12
0.5.9. Reliëfwijzigingen.....	12
0.5.10. Reclame.....	12
0.6. Verkavelingen	12
Artikel 1: bouwstrook voor wonen	14
1.1. Bestemming	14
1.2. Inrichting	14
1.2.1. Verkavelingsvoorschriften	14
1.2.2. Bebouwingsvoorschriften	16
1.2.3. Aanleg van de zone	18
Artikel 2: strook voor handelsvoorzieningen en wonen	19
2.1. Bestemming	19
2.2. Inrichting	19
2.2.1. Verkavelingsvoorschriften	20
2.2.2. Bebouwingsvoorschriften	20
2.2.3. Aanleg van de zone	21
Artikel 3: strook voor horeca	22
3.1. Bestemming	22
3.2. Inrichting	22
3.2.1. Bebouwing	22
Artikel 4: tuinstrook.....	23
4.1. Bestemming	23
4.2. Inrichting	23
4.2.1. Bebouwing	23
4.2.2. Aanleg van de zone	25
Artikel 5: zone voor wonen	26
5.1. A - één- en/of meergezinswoningen	26
5.1.1. Bestemming	26
5.1.2. Inrichting	26
5.2. B - één- en/of meergezinswoningen	27

5.2.1. Bestemming	27
5.2.2. Inrichting	28
5.3. C - één- en/of meergezinswoningen	30
5.3.1. Bestemming	30
5.3.2. Inrichting	30
5.4. D - één- en/of meergezinswoningen	32
5.4.1. Bestemming	32
5.4.2. Inrichting	32
5.5. E - meergezinswoningen	34
5.5.1. Bestemming	34
5.5.2. Inrichting	34
Artikel 6: zone voor openbaar nut.....	36
6.1. A - seniorenhuisvesting	36
6.1.1. Bestemming	36
6.1.2. Inrichting	36
6.2. B - kerk.....	38
6.2.1. Bestemming	38
6.2.2. Inrichting	38
Artikel 7: zone voor wonen en openbaar nut	39
7.1. A - postkantoor en appartementen	39
7.1.1. Bestemming	39
7.1.2. Inrichting	39
7.2. B - gemeenschapsvoorzieningen en appartementen	40
7.2.1. Bestemming	40
7.2.2. Inrichting	40
7.3. C - pastorie en nutsvoorzieningen.....	41
7.3.1. Bestemming	41
7.3.2. Inrichting	42
7.4. D - gemeenschapsvoorzieningen en appartementen	42
7.4.1. Bestemming	42
7.4.2. Inrichting	42
7.5. E - onderwijsinstellingen en wonen.....	44
7.5.1. Bestemming	44
7.5.2. Inrichting	44
Artikel 8: zone voor openbaar nut, handelsvoorzieningen en wonen.....	46
8.1. A - politiekantoor	46
8.1.1. Bestemming	46
8.1.2. Inrichting	46
8.2. B - onderwijsinstellingen	47
8.2.1. Bestemming	47
8.2.2. Inrichting	47
8.3. C - schoolmeesterswoning.....	48
8.3.1. Bestemming	48
8.3.2. Inrichting	48
Artikel 9: zone voor wonen, hotel, feestzaal en wellness	49
9.1. Bestemming	49
9.2. Inrichting	49

Artikel 10: zone voor openbaar nut en recreatieve voorzieningen in een groen kader	51
10.1. Bestemming	51
10.2. Inrichting	51
10.2.1. Bebouwing	51
10.2.2. Aanleg van de zone	52
Artikel 11: zone voor park- en groengebieden	53
11.1. Bestemming	53
11.2. Inrichting	53
11.2.1. Bebouwing	53
11.2.2. Aanleg van de zone	53
11.3. Beheer	53
Artikel 12: zone voor binnenplaatsen en groenaanleg	54
12.1. Bestemming	54
12.2. Inrichting	54
Artikel 13: zone voor buffergroen	55
13.1. Bestemming	55
13.2. Inrichting	55
13.2.1. Bebouwing	55
13.2.2. Aanleg van de zone	55
Artikel 14: zone voor openbare wegenis	56
14.1. Bestemming	56
14.2. Inrichting	56
14.2.1. Bebouwing	56
14.2.2. Aanleg van de zone	56
Artikel 15: zone voor openbare voet- en fietswegenis	57
15.1. Bestemming	57
15.2. Inrichting	57
15.3. Beheer	57
Artikel 16: bedieningswegen	58
16.1. Bestemming	58
16.2. Inrichting	58
Artikel 17: zone voor waterloop	59
17.1. Bestemming	59
17.2. Inrichting	59
17.2.1. Toegelaten werken	59
17.2.2. Verboden werken	59
Artikel 18: overgangsbepalingen voor bestaande gebouwencomplex	60
18.1. Bestemming	60
18.2. Inrichting	60
18.2.1. Toegelaten werken	60
Artikel 19: indicatieve aanduidingen in functie van ontsluiting	61

19.1. Bestemming	61
19.2. Inrichting	61

Bijlage 1: verklaring autobergplaats	62
---	-----------

Bijlage 2: verklaring halfopen bebouwing	63
---	-----------

Lijst van tabellen

Tabel 1: volledig op te heffen verkavelingsvergunningen	12
Tabel 2: gedeeltelijk op te heffen verkavelingsvergunningen.....	13

Figurenlijst

Figuur 1: verkavelingsvoorschriften vrijstaande bebouwing	15
Figuur 2: verkavelingsvoorschriften gekoppelde bebouwing.....	15
Figuur 3: verkavelingsvoorschriften aaneengesloten bebouwing.....	15
Figuur 4: bebouwingsvoorschriften vrijstaande bebouwing.....	16
Figuur 5: bebouwingsvoorschriften gekoppelde bebouwing	17
Figuur 6: bebouwingsvoorschriften aaneengesloten bebouwing	18
Figuur 7: verkavelingsvoorschriften.....	20
Figuur 8: bebouwingsvoorschriften.....	20
Figuur 9: verkavelingsvoorschriften.....	30
Figuur 10: verkavelingsvoorschriften.....	32

Artikel 0: algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van het hiernavolgende wordt verstaan onder:

Aaneengesloten bebouwing:

bebouwingswijze waarbij minstens drie gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels;

Achtergevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die wordt uitgezet vanaf de voorgevelbouwlijn over de toegelaten bouwdiepte;

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Bergplaats:

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf;

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Bouwlagen:

het aantal bewoonbare verdiepingen, inclusief eventuele bewoonbare verdiepingen onder het dakvolume;

Bouwstrook (of strook voor bebouwing):

strook of zone waarin een woning kan worden opgericht;

Bouwvrije voortuinstrook:

strook grond gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn (ook aangeduid op het grafisch plan);

Bouwvrije zijtuinstrook:

strook grond gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor bebouwing;

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Dakkapel:

uit het dakvlak vooruitspringend venster;

Eéngesinswoning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één gezin;

Gebouw:

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

Gegroepeerde bebouwing:

bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;

Halfopen bebouwing

bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels;

Hoekkavel:

een kavel die aan twee zijden grenst aan openbare wegenis;

Hoekgebouw:

gebouw gelegen op een hoekkavel;

Hoofdbestemming:

bestemming van een gebouw voor meer dan 51% van het vloeroppervlak;

Horeca:

alle activiteiten verbonden aan het uitbaten van een hotel, restaurant en/of café en het organiseren van feestelijkheden, met inbegrip van verblijfsrecreatie;

Huizenblok:

groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;

Kantine:

een gebouw of een ruimte in een gebouw, ten dienste van de recreatie, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

Kleedkamers:

een gebouw of een ruimte in een gebouw, ten dienste van de recreatie, dat tot hoofddoel heeft het omkleden en het wassen van beoefenaars van de sportactiviteit(en);

Kopgebouw:

gebouw gelegen aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een kopgevel is afgewerkt;

Kroonlijsthoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de kroonlijst;

Nevenbestemming:

bestemming van een gebouw voor maximaal 49% van het vloeroppervlak;

Nokhoogte:

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan het hoogste punt van het gebouw;

Perceelsgrens:

de grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen;

Reca:

alle activiteiten verbonden aan het uitbaten van een restaurant en/of café en het organiseren van feestelijkheden, met uitsluiting van iedere vorm van verblijfsrecreatie;

Scheidsmuur:

gevel van een gebouw die is opgericht tegen de perceelsgrens;

Terreinbezetting:

in procent van de totale (bestemmings)zone uitgedrukte oppervlakte van de projectie van het hele gebouw of al de gebouwen (buitenmuren inbegrepen) op de grond;

Tijdelijke constructie:

een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals tentzeil, ..., dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken;

Uitsprong

Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

Vloeroppervlakte (V)

De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.

- alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend.
- de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50 m, eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

Vloerterrein (V/T)

De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de oppervlakte van de (bestemmings)zone.

Voorgevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die de grens vormt van de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavel ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

Voorgevelbreedte:

is de geprojecteerde breedte van het gebouw (of deel van het gebouw) op de voorgevelbouwlijn;

Vrijstaande bebouwing:

bebouwingswijze waarbij een gebouw met beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst;

Welness:

alle activiteiten die in het kader staan van het bereiken van een verbeterde geestelijke en lichamelijke gezondheid en fitheid.

Woning:

een gebouw of een deel ervan dat bestemd en ingericht is voor de huisvesting van één of meer gezinnen;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

0.2. Vergunde gebouwen en functies

Gebouwen die behoorlijk vergund of vergund geacht zijn kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften.

Deze gebouwen kunnen buiten de opgelegde profielen en buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreidingen zijn eveneens toegelaten, maar enkel binnen het voorgeschreven profiel en binnen de bouwzones, zoals voorzien op het grafisch plan.

Ook functies die behoorlijk vergund of vergund geacht zijn kunnen behouden blijven.

0.3. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Gebouwen moeten steeds op een harmonische manier aansluiten tegen de naastgelegen gebouwen. De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen op het profiel toestaan om deze harmonische samenhang met de bestaande bebouwing mogelijk te maken.

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid voorzien is wat de kroonlijsthoogte, de dakhelling of het nokpeil betreft, kunnen de kroonlijsthoogte, de dakhelling of het nokpeil, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bepalend zijn.

0.4. Afwijking voor nutsvoorzieningen

Van de bepalingen van de hiernavolgende artikels kunnen afwijkingen worden toegestaan voor gebouwen van openbaar nut, meer bepaald openbare nutsvoorzieningen.

Deze afwijkingen moeten beperkt blijven tot kleinschalige openbare gebouwen of constructies en gebouwen of constructies met publieke bestemming (o.a. elektriciteitscabines, glas-, papier-, GFT- of PMD-containers, e.d.).

Grootschalige constructies kunnen niet vergund worden op basis van deze afwijkingsregel.

0.5. Algemeen geldende voorschriften

0.5.1. Dakkapellen

Bij vrijstaande bebouwing:

- steeds toegelaten.

Bij halfopen en aaneengesloten bebouwing:

- gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden;
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.
- dakkapel met nokrichting loodrecht op de bouwlijn (enkel toegelaten bij opgelegd bouwprofiel a):
 - plaats van oprichting:
 - gelijk met het gevelvlak of op maximaal 2 m achteruit;
 - op een onderlinge afstand van tenminste 2 m;
 - op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en vrijstaande zijgevels;
 - afmetingen:
 - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte, met een maximum van 5 m per dakkapel;
 - maximale nokhoogte: nokhoogte van het dak van het hoofdvolume;
 - zelfde dakhelling als hoofdvolume;
 - aantal:

- indien in het aangevraagde bouwproject meer dan twee dakkapellen op het voorste dakvlak worden aangevraagd, dan mag de gezamenlijke breedte niet meer bedragen dan de helft van de totale gevelbreedte, gemeten langs het voorste dakvlak.
- dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan nok hoofdgebouw:
 - plaats van oprichting:
 - gelijk met het gevelvlak of op maximaal 0,40 m achteruit;
 - op een onderlinge afstand van tenminste 2 m;
 - op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en vrijstaande zijgevels;
 - afmetingen:
 - maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 4 m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m;
 - maximum hoogte (hoogte kroonlijst van de dakkapel t.o.v. de kroonlijst van het hoofdgebouw): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw;
 - aansluiting tussen de verschillende dakvlakken op minimum 1 m onder de noklijn van het hoofdgebouw.

De dakkapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens onderstaande bepalingen voor uitsprongen uit het gevelvlak.

0.5.2. Uitsprongen uit het gevelvlak

Bij vrijstaande bebouwing:

- alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover deze zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

Bij halfopen en aaneengesloten bebouwing:

- uit de voorgevel:
 - erkers, balkons: maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau en op minimum 50 cm van het verlengde van elke scheidsmuur.
 - luifels: maximumuitsprong van 1 m op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau.
- uit de vrijstaande zijgevel:
 - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwvrije zijtuinstrook.
- uit de achtergevel:
 - terrassen, balkons: op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens; erkers zijn verboden.

0.5.3. Autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstrook

De oprichting van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen, kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat een verklaring (volgens typeformulier in bijlage 1) kan worden voorgelegd die is ondertekend door de eigenaar van het aanpalende perceel van de zijgrens waartegen de autobergplaats wordt opgericht en waaruit blijkt:

- dat hij kennis heeft van en akkoord is met het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autobergplaats, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

Plaatsing

- de voorgevel op minimaal 5 m uit de voorgevelbouwlijn;
- de zijgevel tegen de perceelgrens;
- de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.

Afmetingen

- kroonlijsthoogte: max. 3 m

Welstand

- gevelmaterialen:
 - vrijstaande gevels: in harmonie met het materiaal van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen;
 - overige gevels: baksteen.
- dakvorm: plat dak.

0.5.4. Parkeren

Bij ééngezinswoningen dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein worden voorzien. Bij de bouw van of verbouwing tot een meergezinswoning of bij het wijzigen van het aantal woongelegenheden, dient 1,5 parkeerplaats per woongelegheden op privé-terrein te worden voorzien. Deze verplichting geldt niet indien de woongelegheden voor seniorenhuisvesting is voorzien.

Ondergronds parkeren

Voor projecten in bouwstroken of zones die op het grafisch plan zijn aangeduid als stroken met verplicht ondergronds parkeren, dienen deze parkeerplaatsen ondergronds te worden voorzien. In de hiernavolgende specifieke voorschriften kunnen hieromtrent nadere bepalingen opgenomen zijn.

De vergunningverlenende overheid kan toestemming verlenen om voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen de in de hiernavolgende specifieke voorschriften opgelegde afmetingen van gebouwen of de op het grafisch plan aangeduide bouwstroken te overschrijden zodanig dat deze ondergrondse ruimtes aan elkaar kunnen gekoppeld worden, op voorwaarde dat de bovenkant van deze constructies minstens een halve meter onder het maaiveld komt te liggen.

0.5.5. Ondergrondse constructies

Bij ondergrondse constructies die meer dan 5 meter diep of meer dan 100 m lang zijn, moet er voor gezorgd worden dat het niet-verontreinigd bemalingswater geloosd wordt in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg of een leiding voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is enkel toegestaan als het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

0.5.6. Erfscheidingen

In de bouwvrije voortuinstrook:

- kunnen erfscheidingen worden uitgevoerd in esthetische en duurzame materialen, met een hoogte van maximaal 60 cm, met uitzondering van poortkolommen, waarvan de maximale hoogte 1,50 m bedraagt;

- een geïntegreerde of vrijstaande brievenbus (maximumhoogte 1,50 m) kan hier eveneens toegelaten worden.

In de tuinstrook:

- tegen de zij- en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten (telkens met een maximale hoogte van 2,00 m):
 - hagen in streekeigen beplanting;
 - metalen draadafsluitingen;
 - een combinatie van beide;
- bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing:
 - een afsluitingsmuur in gevelsteen of een houten scheidingswand is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur met een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel en een maximumhoogte van 2 m.

0.5.7. Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn toegelaten op het dak van gebouwen.

0.5.8. Beplanting

Bij de beoordeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal rekening worden gehouden met beplantingsvoorstellen.

0.5.9. Reliëfwijzigingen

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

0.5.10. Reclame

Elke publiciteit die storend is voor het landschap of straatbeeld of die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt is verboden.

0.6. Verkavelingen

De volgende verkavelingsvergunningen worden volledig opgeheven:

Tabel 1: volledig op te heffen verkavelingsvergunningen

Verkaveling	Datum	Ligging
022/116	11.12.1968	Handelslei
022/121 (1)	03.08.1990	Jukschotstraat/Nieuwstraat
022/125	30.04.1969	F. Hensbergenstraat
022/134	06.08.1969	Heibleukensstraat/Heimeulenweg
022/150	21.12.1970	Jukschotstraat
022/167	06.06.1972	Jozef Cornelissenslaan
022/197	19.02.1980	Jukschotstraat
022/210	20.04.1976	Jozef Cornelissenslaan
022/216	14.12.1976	Jukschotstraat
150/250 (1)	10.08.1987	Jukschotstraat/Nieuwstraat
150/287	06.10.1986	Jukschotstraat/Nieuwstraat
150/343	29.05.1986	Jukschotstraat
150/434	13.06.1994	Kerkhoflei

BPA1/2002/03	18.02.2002	Heimeulenweg
BPA1/2004/01	15.01.2004	Heibleukensstraat/Handelslei
BPA1/2005/01	06.06.2005	Heibleukensstraat
BPA1/2007/01	10.08.2007	Heibleukensstraat

De volgende verkavelingsvergunningen worden gedeeltelijk opgeheven. De perceelsindeling en de bepalingen met betrekking tot grondafstand blijven behouden. De bouwstroken en de voorschriften worden vervangen door de voorschriften en de aanduidingen op het grafisch plan van het RUP.

Tabel 2: gedeeltelijk op te heffen verkavelingsvergunningen

Verkaveling	Datum	Ligging
022/004	19.09.1962	Heibleukensstraat
022/121 (2)	03.08.1990	Jukschotstraat/Nieuwstraat
150/293	25.03.1982	F. Hensbergenstraat

Artikel 1: bouwstrook voor wonen

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

1.1. Bestemming

De strook wordt bestemd voor wonen in één- en/of meergezinswoningen.

Het oprichten van meergezinswoningen of het verbouwen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen zal enkel worden toegestaan indien in de bouwaanvraag ondubbelzinnig wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien in het aangevraagde bouwproject, volgens de normen bepaald in paragraaf 0.5.4 van de algemene bepalingen. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot maximaal 4 per meergezinswoning.

Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning.

Er kan eveneens toestemming worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie die betrekking heeft op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

In de stroken die op het grafisch plan met het toevoegsel "bis" zijn aangeduid kan eveneens reca (restaurant en café, met uitzondering van bar-dancing), detailhandel, privé en openbare diensten, kantoren, gemeenschapsuitrusting en aanverwante activiteiten die in functie staan van deze bestemmingen (zoals o.a. werkplaatsen, opslagruimten, bureelruimte, sanitair) toegestaan worden op de gelijkvloerse verdieping. Ambachtelijke bedrijven worden niet toegelaten.

Wanneer het gelijkvloers gebruikt wordt voor andere bestemmingen dan wonen, moet (bij verbouwing of nieuwbouw) in de voorgevel een afzonderlijke ingang, toegankelijk vanaf het openbaar domein, naar de woonvertrekken op de verdieping voorzien worden. Uitzonderingen kunnen enkel toegestaan worden voor een gevel die smaller is dan zes meter of indien het bewijs geleverd wordt dat de winkelier, zaakvoerder of uitbater effectief boven de zaak woont of indien het een conciërgewoning betreft.

1.2. Inrichting

Indien er binnen een bouwstrook meer dan één gebouw kan gerealiseerd worden, dan kunnen deze gebouwen ofwel volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken worden ofwel afzonderlijk. In het eerste geval kan het project gerealiseerd worden mits de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het gehele project. In het laatste geval kan er pas een stedenbouwkundige vergunning worden verleend na de voorlegging van een goedgekeurde verkaveling, tenzij het gebouw op één bestaande kavel wordt opgericht.

1.2.1. Verkavelingsvoorschriften

Voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning dienen de hiernavolgende verkavelingsvoorschriften in acht genomen te worden.

Op het grafisch plan werden reeds een aantal ontworpen perceelsgrenzen aangeduid. Deze zijn slechts indicatief aangeduid, wat betekent dat er kan afgeweken worden van de ligging, zoals op plan weergegeven, in functie van de breedte en diepte van de tuinen. Er dient echter rekening gehouden te worden met de intekening van de bouwstroken op het grafisch plan en de hiernavolgende bepalingen omtrent bouwvrije

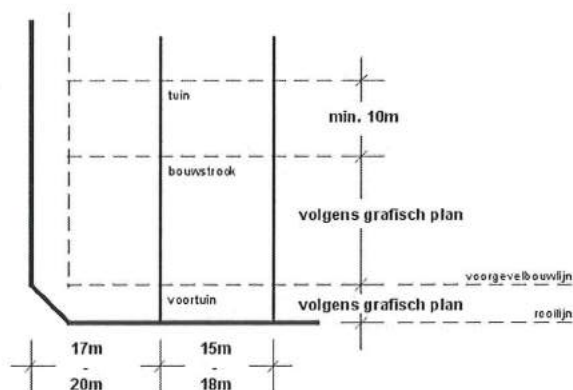
zijtuinstroken en de minimale diepte van de tuinstroken.

I. Strook voor vrijstaande bebouwing

De ontworpen zijdelingse perceelsgrenzen staan loodrecht op de voorgevelbouwlijn, over een diepte van minimaal de voorziene bouwstrook.

De achterste perceelsgrens wordt ontworpen op een minimale afstand van 10 m van de bouwstrook.

	Min	Max
Breedte van de kavels	15 m	18 m
Breedte van de hoekkavels	17 m	20 m



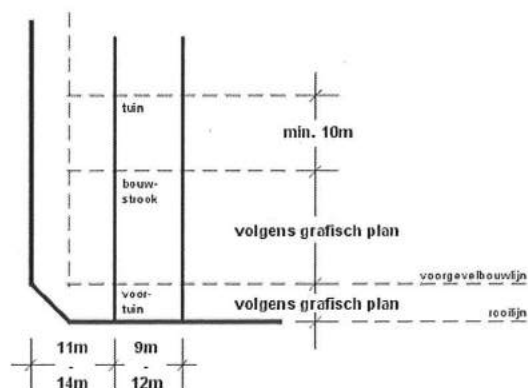
Figuur 1: verkavelingsvoorschriften vrijstaande bebouwing

II. Strook voor gekoppelde bebouwing

De ontworpen zijdelingse perceelsgrenzen staan loodrecht op de voorgevelbouwlijn, over een diepte van minimaal de voorziene bouwstrook.

De achterste perceelsgrens wordt ontworpen op een minimale afstand van 10 m van de bouwstrook.

	Min	Max
Breedte van de kavels	9 m	12 m
Breedte van de hoekkavels	11 m	14 m



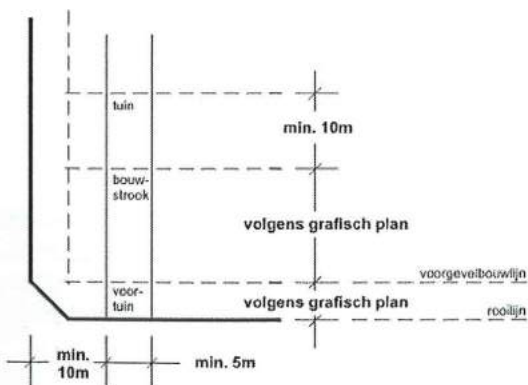
Figuur 2: verkavelingsvoorschriften gekoppelde bebouwing

III. Strook voor aaneengesloten bebouwing

De ontworpen zijdelingse perceelsgrenzen staan loodrecht op de voorgevelbouwlijn, over een diepte van minimaal de voorziene bouwstrook.

De achterste perceelsgrens wordt ontworpen op een minimale afstand van 10 m van de bouwstrook.

	Min
Breedte van de kavels	5 m (8 m indien de kavel een kopgebouw omvat)
Breedte van de hoekkavels	10 m

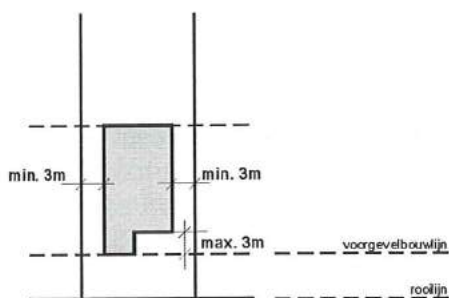


Figuur 3: verkavelingsvoorschriften aaneengesloten bebouwing

Bij bestaande ondiepe percelen kan bij het ontwerpen van de achterste perceelsgrens indien noodzakelijk afgeweken worden van de opgelegde minimale afstand van 10 m.

1.2.2. Bebouwingsvoorschriften

I. Strook voor vrijstaande bebouwing



Figuur 4: bebouwingsvoorschriften
vrijstaande bebouwing

Plaatsing van de gebouwen:

- binnen de op plan aangeduide strook voor vrijstaande bebouwing;
- voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn of max. 3 m achteruit;
- zijgevels op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen;
- vrijstaande achtergevels op min. 8 m achter de voorgevel.

Afmetingen van de gebouwen:

- voorgevelbreedte min. 7 m
- kroonlijsthoogte max. 6 m
- nokhoogte max. 11 m

Welstand van de gebouwen:

Dakvorm:

De dakvorm is vrij voor zover deze binnen het voorgeschreven profiel valt. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.

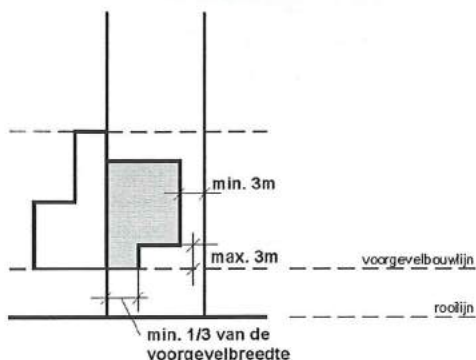
gevels:

- gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepoelstering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen;

dakbedekking

- van hellende daken:
 - pannen, leien, riet, zink of koper;
- van gebogen daken:
 - zink of koper;
- van platte daken:
 - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.

II. Strook voor gekoppelde bebouwing



Figuur 5: bebouwingsvoorschriften gekoppelde bebouwing

Plaatsing van de gebouwen:

- binnen de op plan aangeduide bouwstrook;
- voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn of max. 3 m achteruit;
- de voorgevel staat aan de zijde van de aanpalende bebouwing voor min. $\frac{1}{3}^{\text{de}}$ van de voorgevelbreedte op de voorgevelbouwlijn.
- vrijstaande zijgevels op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen;

Afmetingen van de gebouwen:

- voorgevelbreedte min. 6 m
- kroonlijsthoogte verplicht 6 m op de voorgevelbouwlijn
- voorgeschreven profiel: profiel b zoals aangegeven op het grafisch plan.

Welstand van de gebouwen:

Dakvorm

Volgens voorgeschreven profiel: hellende daken (dakhelling verplicht 45°) over de eerste 9 m, daarachter platte daken.

Afwijkingen (kroonlijsthoogte van de voorgevel, nokhoogte van het dak, dakhelling en dakvorm) kunnen bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning worden toegestaan op voorwaarde dat een verklaring (volgens typeformulier in bijlage 2) kan worden voorgelegd die is ondertekend door de eigenaar van het aanpalende perceel van de zijgrens waartegen de wachtgevel wordt opgericht en waaruit blijkt:

- dat hij kennis heeft van en akkoord is met het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd de kroonlijsthoogte van de voorgevel, de nokhoogte van het dak en de dakhelling en dakvorm van de aanpalende woning te volgen.

In geval van afwijking dient een maximale nokhoogte van 10,5 m gerespecteerd te worden.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.

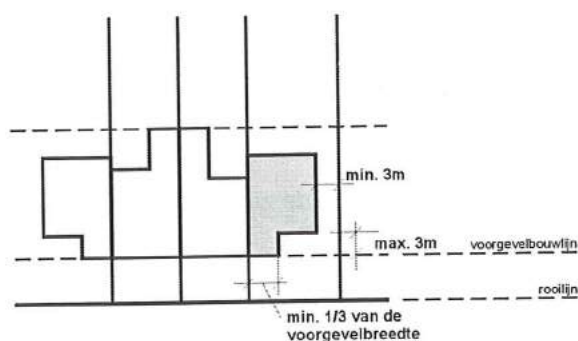
gevels:

- gevelsteen; maximum 50% van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepleistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen;
- gedeelte van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een esthetisch en duurzaam materiaal.

dakbedekking

- van hellende daken:
 - pannen, leien of zink;
- van platte daken:
 - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.

III. Strook voor aaneengesloten bebouwing



Figuur 6: bebouwingsvoorschriften aaneengesloten bebouwing

Plaatsing van de gebouwen:

- binnen de op plan aangeduide bouwstrook;
- voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn of max. 3 m achteruit;
- de voorgevel staat aan de zijde van de aanpalende bebouwing voor min. $\frac{1}{3}^{de}$ van de voorgevelbreedte op de voorgevelbouwlijn.
- vrijstaande zijgevels op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen;

Afmetingen van de gebouwen:

- voorgevelbreedte min. 5 m bij kopgebouwen en de volledige perceelsbreedte bij ingesloten gebouwen
- kroonlijsthoogte verplicht 6 m op de voorgevelbouwlijn
- voorgeschreven profiel: profiel b zoals aangegeven op het grafisch plan.

Welstand van de gebouwen:

Dakvorm

Volgens voorgeschreven profiel: hellende daken (dakhelling verplicht 45°) over de eerste 9 m, daarachter platte daken.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.

gevels:

- gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepleistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen;
- gedeelte van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een esthetisch en duurzaam materiaal.

dakbedekking

- van hellende daken:
 - pannen, leien of zink;
- van platte daken:
 - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.

Voor alle drie de hiervoor vermelde bouwstroken geldt dat het voorzien van een garagepoort in de voorgevel enkel toegelaten is, mits de breedte hiervan niet meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 9 m is.

1.2.3. Aanleg van de zone

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd zoals de tuinstrook (Artikel 4: tuinstrook).

Artikel 2: strook voor handelsvoorzieningen en wonen

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

2.1. Bestemming

De strook wordt bestemd voor wonen in één- en/of meergezinswoningen. Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning of het appartement.

Op de gelijkvloerse verdieping kan eveneens horeca (hotel, restaurant en café, met uitzondering van bar-dancing), detailhandel, privé en openbare diensten, kantoren, gemeenschapsuitrusting en aanverwante activiteiten die in functie staan van deze bestemmingen (zoals o.a. werkplaatsen, opslagruimten, bureelruimte, sanitair) toegestaan worden op de gelijkvloerse verdieping. Ambachtelijke bedrijven worden niet toegelaten.

Wanneer het gelijkvloers voor één van de hierboven vermelde bestemmingen gebruikt wordt dan kan de inrichting van de 1^{ste} verdieping als kantoorruimte (met uitsluiting van iedere vorm van opslagruimte) toegestaan worden.

Wanneer het gelijkvloers gebruikt wordt voor horeca, dan kan de inrichting van de verdiepingen voor verblijfsaccomodatatie in functie van de gelijkvloerse activiteiten eveneens toegestaan worden.

Wanneer het gelijkvloers gebruikt wordt voor andere bestemmingen dan wonen, moet (bij verbouwing of nieuwbouw) in de voorgevel een afzonderlijke ingang, toegankelijk vanaf het openbaar domein, naar de woonvertrekken op de verdieping voorzien worden. Uitzonderingen kunnen enkel toegestaan worden

- voor een gevel die smaller is dan zes meter;
- indien het bewijs geleverd wordt dat de winkelier, zaakvoerder of uitbater effectief boven de zaak woont;
- indien het een conciërgewoning betreft;
- indien de verdiepingen als verblijfsaccomodatatie werden ingericht, onder de hoger vermelde voorwaarden.

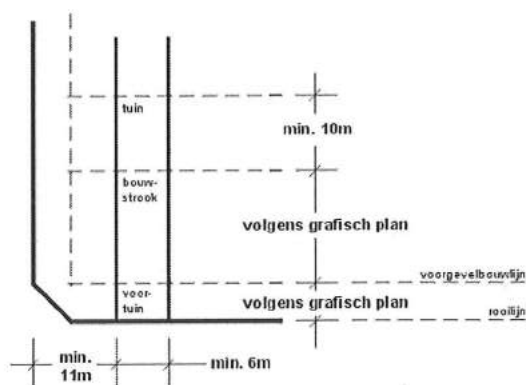
2.2. Inrichting

Indien er binnen een bouwstrook meer dan één gebouw kan gerealiseerd worden, dan kunnen deze gebouwen ofwel volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken worden ofwel afzonderlijk. In het eerste geval kan het project gerealiseerd worden mits de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het gehele project. In het laatste geval kan er pas een stedenbouwkundige vergunning worden verleend na de voorlegging van een goedgekeurde verkaveling, tenzij het gebouw op één bestaande kavel wordt opgericht.

2.2.1. Verkavelingsvoorschriften

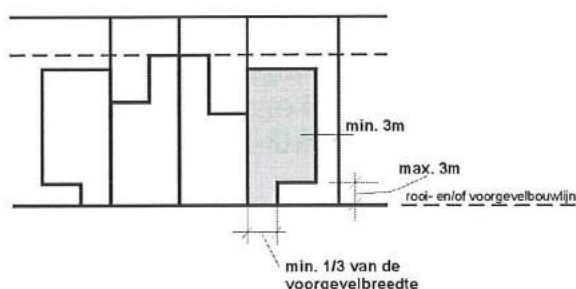
De ontworpen zijdelingse perceelsgrenzen staan loodrecht op de achtergevelbouwlijn, over een diepte van minimaal de voorziene bouwstrook. De achterste perceelsgrens wordt ontworpen op een minimale afstand van 10 m van de bouwstrook. Indien de achterste perceelsgrens paalt aan Artikel 12: zone voor binnenplaatsen en groenaanleg, dan is 5 m voldoende.

	Min
Breedte van de kavels	6 m (9 m indien de kavel een kopgebouw omvat)
Breedte van de hoekkavels	11 m



Figuur 7: verkavelingsvoorschriften

2.2.2. Bebouwingsvoorschriften



Figuur 8: bebouwingsvoorschriften

Plaatsing van de gebouwen:

- binnen de op plan aangeduide bouwstrook;
- voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn of max. 3 m achteruit;
- de voorgevel staat aan de zijde van de aanpalende bebouwing voor min. 1/3^{de} van de voorgevelbreedte op de voorgevelbouwlijn; binnen een gezamenlijk bouwproject is dit op het gelijkvloers echter niet verplicht;
- vrijstaande zijgevels op min. 3 m van de zijperceelsgrenzen;

Afmetingen van de gebouwen:

- voorgevelbreedte min. 6 m bij kopgebouwen en de volledige perceelsbreedte bij ingesloten gebouwen
- voorgeschreven profielen: profiel a en b zoals aangegeven op het grafisch plan:
 - profiel a:
 - kroonlijsthoogte verplicht 10 m op de voorgevelbouwlijn
 - profiel b:
 - kroonlijsthoogte verplicht 6 m op de voorgevelbouwlijn
- bouwdiepte: de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt bij nieuwbouw beperkt tot 20 meter indien dit gelijkvloers bestemd wordt voor wonen, indien het gelijkvloers wordt bestemd voor één van de andere toegelaten bestemmingen, dan mag de maximale bouwdiepte gerealiseerd worden.

Welstand van de gebouwen:

Dakvorm

Volgens voorgeschreven profiel, dakhelling verplicht 45° bij hellende daken.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.

gevels:

- gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepleistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen;
- gedeelte van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een esthetisch en duurzaam materiaal.

dakbedekking:

- van hellende daken:
 - pannen, leien of zink;
- van platte daken:
 - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.

2.2.3. Aanleg van de zone

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd zoals de tuinstrook (Artikel 4: tuinstrook).

Artikel 3: strook voor horeca

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

3.1. Bestemming

De strook is bestemd voor horeca of een andere functie die de erfgoedwaarde ondersteunt.

3.2. Inrichting

De aangeduide bouwstrook omvat het gebouw van de vroegere "afspanning Van Pelt". Het is de bedoeling dat het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw behouden en hersteld worden, waarmee wordt bedoeld dat na verwijdering van de aangebouwde constructies alle gevels worden gebouwd en/of hersteld volgens het karakter en de verschijningsvorm van de huidige voorgevel.

3.2.1. Bebouwing

Toegelaten werken

Volgende handelingen en werken kunnen toegelaten worden:

- onderhoud- en instandhoudingswerken;
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud en/of herstel van karakter en verschijningsvorm;
- herbouwen binnen het bestaande bouwvolume - met behoud en/of herstel van karakter en verschijningsvorm - en op dezelfde plaats, voor zover het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, en voor zover de aanvraag gebeurt binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag.

Verboden werken

Het afbreken van het gebouw is niet toegestaan.

Artikel 4: tuinstrook

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

4.1. Bestemming

Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden.

In de tuinstrook kunnen eveneens bijgebouwen, tuinhuisjes, zwembaden en autobergplaatsen worden toegelaten (mits het in acht nemen van de hiernavolgende inrichtingsbepalingen).

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Bijgebouwen en garages zijn toegelaten voor zover hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte (tot maximaal 75 m²) niet overschrijdt.

Bijgebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte bijgebouwen

Ook voor de bestaande bijgebouwen geldt dat, indien ze vergund zijn of als vergund geacht kunnen worden beschouwd, deze kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de inrichtingsvoorschriften.

Aan deze gebouwen kunnen dus onderhoud- en instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume toegelaten worden.

Herbouwen en uitbreiden kan eveneens toegelaten worden, maar enkel mits het in acht nemen van de hiernavolgende inrichtingsbepalingen.

Nieuwe bijgebouwen

Plaatsing

- op minimaal 10 m uit de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn;
- gevels worden hetzij tegen de perceelsgrens, hetzij op minimaal 2 meter ervan geplaatst (indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, dan kan de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten worden vanaf 10 m uit het verlengde van de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn);

Afmetingen

- kroonlijsthoogte: max. 3 m.

Welstand

- gevelmaterialen:
 - vrijstaande gevels: in harmonie met het materiaal van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen;
 - overige gevels: baksteen;
- dakvorm:
 - bijgebouwen geplaatst tegen de perceelsgrens: plat dak;
 - overige bijgebouwen: plat dak of schuin dak.

Tuinhuisje

Het oprichten van een tuinhuisje in hout is, in afwijking van voorgaande bepalingen, toegelaten, echter op voorwaarde dat:

- dit op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen wordt geplaatst;

- dat de nokhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
- dat deze zich niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook bevindt;
- met een oppervlakte van max. 12 m² (deze oppervlakte zit vervat in de hierboven vermelde maximale gezamenlijke oppervlakte, nl. 10% van het perceel tot max. 75 m²).

Zwembaden

In de tuinstroken is het aanleggen van een zwembad van maximaal 75 m², op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen en buiten de bouwvrije voor- en zijtuinstrook ook toegelaten.

Autobergplaatsen

De autobergplaatsen kunnen in de eerste plaats opgericht worden als bijgebouwen volgens de hierboven vermelde bepalingen voor bijgebouwen. Het oprichten van autobergplaatsen kan echter eveneens worden toegestaan onder de hiernavolgende voorwaarden, waarbij de hierboven vermelde bepalingen omtrent afmetingen en welstand steeds blijven gelden.

Strook voor autobergplaatsen (aangeduid op het grafisch plan)

In deze stroken mogen eveneens autobergplaatsen opgericht worden. Deze garages dienen opgericht te worden na of gelijktijdig met de woning.

Plaatsing

- binnen de op plan aangeduide strook voor autobergplaatsen;

Autobergplaatsen in functie van meergezinswoningen

Indien bij de oprichting van meergezinswoningen gezamenlijke parkeerplaatsen worden voorzien, dan mag de hoger vermelde maximale bebouwingsoppervlakte (10 % van het perceel tot max. 75 m²) overschreden worden. Minstens 10% van het perceel dient steeds onverhard en onbebouwd te blijven en voorzien te worden van een groenaanleg.

Plaatsing

- op minimaal 10 m uit de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn;
- gevels worden hetzij tegen de perceelsgrens, hetzij op minimaal 2 meter ervan geplaatst (indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, dan kan de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten worden vanaf 10 m uit het verlengde van de uiterst toegelaten achtergevelbouwlijn);

Strook voor functies verwant aan het wonen (aangeduid op het grafisch plan)

Deze stroken zijn bestemd voor functies verwant aan het wonen (met name detailhandel, ambachten en kleinbedrijf) die in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. In deze stroken kunnen de bestaande, vergunde of vergund geachte bijgebouwen gehandhaafd worden.

Dit betekent dat binnen deze strook volgende werken toelaatbaar zijn:

- onderhoud- en instandhoudingswerken;
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- herbouwen binnen het bestaande bouwvolume

Ingeval van herbouw dient een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen nageleefd te worden.

4.2.2. Aanleg van de zone

Verhardingen

Verhardingen mogen enkel voorzien worden voor het nemen van toegang tot de gebouwen en voor open terrasaanleg. De oppervlakte van deze verhardingen bedraagt maximaal 80m² per perceel.

Groenaanleg

Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden. Aanplantingen op perceelsscheidingen en van hoogstammen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen.

Bouwvrije voortuinstrook (aangeduid op het grafisch plan)

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook eveneens als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen op perceelsscheidingen en van hoogstammen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard (max. 30% van de voortuinstrook) in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

Verder kunnen enkel uitsprongen en erfscheidingen zoals voorzien in de algemene bepalingen worden toegelaten. Alle andere constructies zijn verboden, evenals het opslaan van materialen.

Artikel 5: zone voor wonen

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

5.1. A - één- en/of meergezinswoningen

5.1.1. Bestemming

Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen en/of gegroepeerde ééngezinswoningen.

Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning.

Er kan eveneens toestemming worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie die betrekking heeft op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

5.1.2. Inrichting

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project voor het geheel van de zones A en B, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften.

De realisatie kan ook in fases of deelprojecten gebeuren. In dat geval moet er bij de aanvraag aangetoond worden, hoe het deelproject past in het globaal project voor het geheel van de zones A en B. Minstens moet aangetoond worden in welke mate het minimum aan groene ruimte, de infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater, de ontsluiting en de langzaam verkeersverbindingen worden gerealiseerd. Bovendien moet aangetoond worden dat de ontsluiting van de delen van de zones A en B in een latere fase te realiseren, niet gehypothekeerd wordt.

Het geheel moet qua vormgeving in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving.

Bebouwing

Aantal woningen	min. 30 - max 40
Maximale terreinbezetting	20% (incl. bijgebouwen)
Maximale V/T index	0,5
Plaatsing van de gebouwen	Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone, op minimaal 5 meter afstand tot de zonegrenzen. De woningen worden gegroepeerd in blokken van maximaal 6 woningen of wooneenheden. Deze blokken worden op minimaal 6 meter van elkaar geplaatst.
Afmetingen van de gebouwen	– max. 3 bouwlagen (gelijkvloers, verdieping en dakverdieping); – dakbasis max. 15 meter; – nokhoogte max. 12 meter.
Welstand van de gebouwen	Dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen.

	gevels: – gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbeploeistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen; – gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. dakbedekking: – van hellende daken: – pannen, leien, zink of koper; – van gebogen daken: – zink of koper; – van platte daken: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.
--	---

Bijgebouwen

Bijgebouwen (kleinschalige inplantingen zoals o.a. fietsenstalling en berging) moeten geïntegreerd worden in de hoofdgebouwen.

Aanleg van de zone

Verhardingen

Aansluitend bij de hoofdgebouwen kunnen stoepen, terrassen en toegangspaden aangelegd worden.

Om toegang te geven tot de gebouwen, ondergrondse garages en tuinen kan er interne wegenis worden aangelegd. Deze wegenis wordt aangelegd als woonerf en kan zowel een privaat als publiek karakter hebben.

Hiervoor kan maximaal 15% van de oppervlakte van de bestemmingszone verhard worden.

Parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen/autobergplaatsen worden verplicht ondergronds en binnen de bestemmingszone gerealiseerd.

Groenaanleg en afsluitingen

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden aangelegd als groene ruimte. Minimaal 25% van de oppervlakte van de bestemmingszone dient aangelegd te worden als openbare groene speelruimte.

Tussen de tuinen zijn hagen in streekeigen beplanting of metalen draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m toegelaten.

5.2. B - één- en/of meergezinswoningen

5.2.1. Bestemming

Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen en/of gegroepeerde ééngezinswoningen.

Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning.

Er kan eveneens toestemming worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie die betrekking heeft op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

5.2.2. Inrichting

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project voor het geheel van de zones A en B, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften.

De realisatie kan ook in fases of deelprojecten gebeuren. In dat geval moet er bij de aanvraag aangetoond worden, hoe het deelproject past in het globaal project voor het geheel van de zones A en B. Minstens moet aangetoond worden in welke mate het minimum aan groene ruimte, de infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater en de langzaam verkeersverbindingen worden gerealiseerd en dat de ontsluiting van de rest van de zones A en B niet gehypothekeerd wordt.

Het geheel moet qua vormgeving in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving.

Bebouwing

Aantal woningen	min. 50 - max 70
Maximale terreinbezetting	20% (incl. bijgebouwen)
Maximale V/T index	0,5
Plaatsing van de gebouwen	Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone, op minimaal 5 meter afstand tot de zonegrenzen. De woningen worden gegroepeerd in blokken van maximaal 6 woningen of wooneenheden. Deze blokken worden op minimaal 6 meter van elkaar geplaatst.
Afmetingen van de gebouwen	– max. 3 bouwlagen (gelijkvloers, verdieping en dakverdieping); – dakbasis max. 15 meter; – nokhoogte max. 12 meter.
Welstand van de gebouwen	Dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. gevels: – gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbepleistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen; – gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. dakbedekking: – van hellende daken: – pannen, leien, zink of koper; – van gebogen daken: – zink of koper; – van platte daken: – bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.

Bijgebouwen

Bijgebouwen (kleinschalige inplantingen zoals o.a. fietsenstalling en berging) moeten geïntegreerd worden in de hoofdgebouwen.

Aanleg van de zone

Verhardingen

Aansluitend bij de hoofdgebouwen kunnen stoepen, terrassen en toegangspaden aangelegd worden.

Om toegang te geven tot de gebouwen, ondergrondse garages en tuinen kan er interne wegenis worden aangelegd. Deze wegenis wordt aangelegd als woonerf en kan zowel een privaat als publiek karakter hebben.

Hiervoor kan maximaal 15% van de oppervlakte van de bestemmingszone verhard worden.

Parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen/autobergplaatsen worden verplicht ondergronds en binnen de bestemmingszone gerealiseerd.

Groenaanleg en afsluitingen

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten worden aangelegd als groene ruimte. Minimaal 25% van de oppervlakte van de bestemmingszone dient aangelegd te worden als openbare groene speelruimte.

Tussen de tuinen zijn hagen in streekeigen beplanting of metalen draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m toegelaten.

Voorzieningen in functie van waterhuishouding

Op het grafisch plan is indicatief een zone aangeduid voor voorzieningen in functie van waterhuishouding. Hier dienen infiltratie- en buffervoorzieningen te worden gerealiseerd voor de opvang van het hemelwater van de verhardingen en bebouwing van de zones A en B en de verhardingen van de nieuwe wegenis tussen Heimeulen en Jukschotstraat.

Deze infiltratie- en buffervoorzieningen dienen gelokaliseerd te worden ter hoogte van de school (Artikel 6: B), zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. De omvang en capaciteit van de voorzieningen dient als volgt bepaald te worden:

- 330 m³ per ha verharde oppervlakte (wegenis + gebouwen);
- lozingsbeperking van 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte (wegenis + gebouwen).

De infiltratie- en buffervoorzieningen dienen eveneens geïntegreerd te worden in de groene ruimte die minimaal moet voorzien worden in zone B. De oppervlakte van deze voorzieningen kan dan ook meegerekend worden in de minimaal te realiseren oppervlakte groene ruimte, zoals hoger bepaald.

5.3. C - één- en/of meergezinswoningen

5.3.1. Bestemming

Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van één- en/of meergezinswoningen.

Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en/of burelen toegelaten tot een maximum van 49% van de totale vloeroppervlakte van de woning.

Er kan eveneens toestemming worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie die betrekking heeft op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

5.3.2. Inrichting

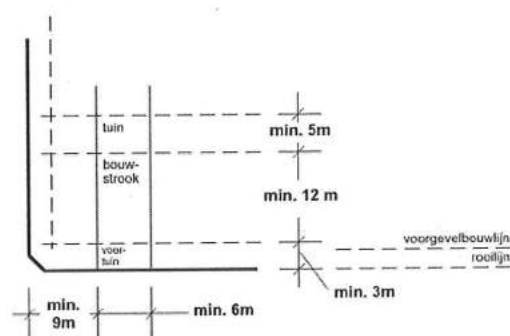
De gebouwen kunnen ofwel volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken worden ofwel afzonderlijk. In dat laatste geval is de aanvraag van een verkavelingsvergunning vereist en zijn de hiernavolgende verkavelingsvoorschriften van toepassing.

Verkavelingsvoorschriften

De ontworpen zijdelingse perceelsgrenzen staan loodrecht op de achtergevelbouwlijn, over een diepte van minimaal de voorziene bouwstrook.

De achterste perceelsgrens wordt ontworpen op een minimale afstand van 5 m van de bouwstrook.

	Min
Breedte van de kavels	6 m (9 m indien de kavel een kopgebouw omvat)



Figuur 9: verkavelingsvoorschriften

Bebouwing

Aantal woningen	min. 12 - max 18
Maximale terreinbezetting	20% (incl. autobergplaatsen)
Maximale V/T index	0,5
Plaatsing van de gebouwen	Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone, op minimaal 3 meter afstand tot de zonegrenzen.
Afmetingen van de gebouwen	- max. 3 bouwlagen (gelijkvloers, verdieping en dakverdieping); - dakbasis max. 15 meter; - nokhoogte max. 12 meter.

Welstand van de gebouwen	Dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling max. 45°. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen. gevels: - gevelsteen; maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in sierbeploeistering, hout en/of andere esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen; - gedeelten van scheidsmuren die vrij blijven en eventuele blinde gevels, moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of in een duurzaam esthetisch materiaal. dakbedekking: - van hellende daken: - pannen, leien, zink of koper; - van gebogen daken: - zink of koper; - van platte daken: - bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak.
---------------------------------	--

Bijgebouwen

Het oprichten van een tuinhuisje in hout is toegelaten, echter op voorwaarde dat:

- dit op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen wordt geplaatst;
- en dat de maximale nokhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt.

Verbouwingen

In geval van verbouwing, herbouw of uitbreiding moet steeds harmonisch aangesloten worden bij de dakvorm van de aanpalende bebouwing.

Aanleg van de zone

Verhardingen

Aansluitend bij de hoofdgebouwen kunnen stoepen, terrassen en toegangspaden aangelegd worden.

Om toegang te geven tot de gebouwen, garages en tuinen kan er interne wegenis worden aangelegd. Deze wegenis wordt aangelegd als woonerf en kan zowel een privaat als publiek karakter hebben.

Hiervoor kan maximaal 20% van de oppervlakte van de bestemmingszone verhard worden.

Parkeerplaatsen

Autobergplaatsen moeten integraal deel uitmaken van de hoofdgebouwen of er tegen aangebouwd worden en in eenzelfde materiaal als deze hoofdgebouwen uitgevoerd worden. De voorkeur gaat uit naar ondergrondse parkeerplaatsen.

Tuinen

De niet-bebouwde en niet-verharde gedeelten dienen aangelegd en onderhouden als tuin. Van deze gedeelten mag maximaal 50 m² per perceel worden verhard voor opritten, toegangspaden en terrassen.

Tussen de tuinen zijn hagen in streekeigen beplanting of metalen draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m toegelaten.