

Stedenbouwkundige voorschriften

B.P.A. 'BOEKT-CENTRUM'

ontwerp B.P.A.

dossier 00_11

LOCATIE

provincie: Limburg

arrondissement: Hasselt

gemeente: Heusden-Zolder

OPDRACHTGEVER

Gemeente Heusden-Zolder

Heldenplein 1

B-3550 Heusden-Zolder

DE DOCUMENTEN VAN DIT B.P.A. BESTAAN UIT 6 NIET TE SCHEIDEN DELEN:

- plan bestaande toestand
- bestemmingsplan
- memorie van toelichting
- **stedenbouwkundige voorschriften**
- onteigeningsplan en onteigeningstabel
- behandeling bezwaren

INHOUDSTAFEL

1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
Art. 1	Grens van het bijzonder plan van aanleg.....	3
Art. 2	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften.....	3
2.1.	bouwvergunning.....	3
2.2.	Architecturaal voorkomen.....	3
2.3.	Overgangsbebouwing.....	3
2.4.	Materialen.....	3
2.5.	Overgangsmaatregelen.....	4
Art. 3	Projectzone.....	4
3.1.	Concept.....	4
3.2.	algemene beoordelingscriteria voor projectzones.....	4
3.3.	Procedure.....	5
Art. 4	Oprichting van openbare nutsvoorzieningen.....	6
Art. 5	Algemene bepalingen bouwverordeningen.....	6
Art. 6	Parkeervoorschriften.....	6
Art. 7	Publiciteit.....	6
Art. 8	Afsluitingen.....	6
Art. 9	Vellen en beschermen van hoogstambomen.....	6
Art. 10	Zone met nabestemming.....	7
2	Specifieke stedenbouwkundige voorschriften.....	8
2.1	Zone voor wonen, handel en dienstverlening.....	8
Art. 11	Zone voor gesloten bebouwing met centrumondersteunende functies.....	8
11.1.	Bestemmingsvoorschriften.....	8
11.2.	Bebouwingsvoorschriften.....	8
Art. 12	Zone voor bijgebouwen.....	10
12.1.	Bestemmingsvoorschriften.....	10
12.2.	Bebouwingsvoorschriften.....	10
2.2	Residentieel wonen.....	12
Art. 13	Zone voor residentiële bebouwing.....	12
13.1.	Bestemmingsvoorschriften.....	12
13.2.	Bebouwingsvoorschriften.....	12
2.3	Open ruimte en groenvoorzieningen.....	15
Art. 14	Zone voor buffergroen.....	15
Art. 15	Zone voor privaat groen.....	15
15.1.	Bestemmingsvoorschriften.....	15
15.2.	Vorm-en inrichtingsprincipes.....	15
Art. 16	Zone voor gemeenschappelijk groen.....	16
16.1.	Bestemmingsvoorschriften.....	16
16.2.	Vorm-en inrichtingsprincipes.....	16
2.4	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	17
Art. 17	Zone voor openbaar nut.....	17
17.1.	Kerk van Boekt.....	17
17.2.	Zone voor recreatie en sport, schoolgebouwen en lokaal verenigingsleven.....	17
2.5	Zone voor verkeersdoeleinden en verblijfsfuncties.....	19
Art. 18	Zone ontsluitingswegen.....	19
Art. 19	Zone voor gelijkberechtigd verkeer.....	19
19.1.	kerkplein en centraal verblijfsgebied.....	20
19.2.	Woonplein de wallen/oude schans/horstad.....	20
Art. 20	Zone voor verblijfsgebied met landschappelijk en kwalitatief ingerichte parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.....	21
Art. 21	Langzaamverkeersontsluiting.....	21
Art. 22	Woonstraten.....	21
Art. 23	Voetpaden en dienstwegen.....	21
3	Terminologie.....	23

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. De geldende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

Art. 2 Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften.

Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmingsplan. Bij twijfel over de voorschriften voor een bepaald perceel zijn de aanduidingen op het plan van tel.

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 en hoogstammig groen, en alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden.

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de bouw kavels, zoals die op de kadasterkaarten en afgeleverde verkavelingsvergunningen zijn weergegeven.

2.1. bouwvergunning

Een toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op percelen die rechtstreeks palen aan een openbare weg of een rechtmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg.

Om de toepassing van de voorschriften voor het geheel van het betrokken perceel te kunnen beoordelen, zal steeds het geheel van de bebouwing en de open ruimte op het perceel (en) in de aanvraagdocumenten worden weergegeven en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand. Iedere bouwaanvraag dient vergezeld te zijn van een inplantingsplan, waarop de bestaande toestand van de omgeving is opgenomen evenals een beplantings-en/of inrichtingsplan voor de resterende open ruimte van het betrokken perceel. Dit beplantingsplan dient gerealiseerd te zijn in het volgend plantseizoen na de ingebruikname van het pand.

2.2. Architecturaal voorkomen

Gebouwen die behoren tot éénzelfde bouwblok dienen zich in principe aan te passen aan de bestaande bebouwing. De architectuur van alle constructies of een groep van constructies zal in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving en zal ook op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Men dient met een eigentijdse kwalitatieve architectuur te streven naar een homogeen karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume als de detaillering op elkaar zijn afgestemd. Afhankelijk van de verschillende bestemmingszones zullen eventuele bijkomende randvoorwaarden gesteld worden.

2.3. Overgangsbebouwing

Op plaatsen waar nieuwe gebouwen naast bestaande gebouwen met een andere bouwhoogte of dakvorm komen, moet de architectuur zodanig worden opgevat dat er een harmonisch geheel tot stand komt.

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.

2.4. Materialen

Bij de architecturale uitwerking zal men gebruik maken van eigentijdse en duurzame materialen. Voor alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevelmaterialen en dakbedekkingen geldt dat het geheel harmonisch dient te worden samengesteld, esthetisch verantwoord en aangepast dient te

zijn aan het ruimtelijk voorkomen van het gebouw en zijn omgeving. Het kleurgebruik dient het gevolg te zijn van materiaaleigen kleuren.

2.5. Overgangsmatregelen

Voor zover ze de kwaliteit en het harmonisch beeld van de onmiddellijke omgeving niet schaden en de verdere realisatie van het BPA niet in gedrang brengen mogen tenzij anders vermeld:

- Bestaande wettelijk vergunde bestemmingen en activiteiten die niet beantwoorden aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA behouden blijven binnen het bestaande hiervoor vergunde bouwvolume;
- Aan bestaande, wettelijk vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften van het voorliggende BPA onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang van het bouwvolume. Bij afbraak, vernieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dient de bebouwing in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van dit BPA.

Voor de bestaande bebouwing die buiten de aangeduide zones voor bebouwing zijn gesitueerd, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten tenzij anders vermeld. Bij afbraak, verbouwing en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A. binnen de betreffende bestemmingszone.

Art. 3 Projectzone.

3.1. Concept

Binnen het B.P.A. Boekt-centrum worden een aantal projectzones aangeduid waarbinnen de bebouwing als een samenhangend geheel moet worden gerealiseerd maar dat eventueel gefaseerd kan worden ontwikkeld. De beoordeling van de kwalitatieve invulling van de projectzones wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid op advies van de GEMEENTELIJKE COMMISSIE voor Ruimtelijke Ordening (GECORO).

De aanduiding van een projectzone door middel van een aslijn geldt als bijkomende specifieke aanduiding voor een afgebakend gebied. De voorschriften horende bij de bestemmingszones gelegen binnen een projectzone blijven van tel maar worden nader toegelicht, deels gewijzigd en/of aangevuld wat betreft bebouwingswijze en verschijningsvorm aan de hand van bijkomende stedenbouwkundige bepalingen, architectonische en functionele randvoorwaarden, bouwcoëfficiënten en concrete verkavelings- en invullingsvoorstellen opgenomen in de **memorie van toelichting**. Deze voorstellen geven de visie van de ontwerper van het BPA weer en gelden naast de **algemene gemeenschappelijke beoordelingscriteria voor projectzones** uit de voorschriften als **beoordelingskader** aan de hand waarvan de GECORO advies uitbrengt aan de vergunningverlenende overheid.

De projectzones vragen om een aparte stedenbouwkundige benadering, waarbij aandacht uitgaat naar de specifieke randvoorwaarden die het terrein oplegt, de relatie met de (bestaande) omgeving, de ruimtelijke en architectonische samenhang van de toe te voegen bouwmassa en het spanningsveld tussen de open ruimte en de bebouwing. Het is aan de ontwerper om de bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en door een geslaagde volume- en gevelcompositie een passend, eigentijds antwoord te geven binnen het aangegeven stedenbouwkundig kader.

3.2. algemene beoordelingscriteria voor projectzones

3.2.1. eenheid

Bij de architecturale uitwerking van de projectzones dient men per projectzone en in samenspraak voor de ganse site een totaalconcept te ontwikkelen dat echter voldoende mogelijkheden tot variatie in woonvormen en planvormen moet toelaten. Naast de stedenbouwkundige samenhang is een architecturale eenheid van belang. Om de ruimtelijke samenhang te versterken dient elke projectzone ook met de openbare ruimte als een totaalproject te worden bekeken met een evenwichtige verhouding tussen harde en zachte ruimten en private en publieke ruimten.

3.2.2. **Verscheidenheid**

De wens naar vormelijk eenheid sluit niet uit dat er ook plaats moet zijn voor verscheidenheid. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een wijk met een uniform en schraal ruimtelijk voorkomen te realiseren met teveel repetitie en regelmaat. Een kleinschalige weefsel en een levendig, rijk geschakeerd straatbeeld is het wensbeeld waarnaar gestreefd wordt. De verschillende geprononceerde bouwenteiten moeten hun eigen en gepaste identiteit hebben binnen een ruimtelijke eenheid.

3.2.3. **fasering**

Het totaalaspect van de invulling van elke projectzone afzonderlijk en de projectzones samen sluit niet uit dat de projectzones gefaseerd kunnen ontwikkeld worden. Het is ook wenselijk om de ontwikkeling van de site met een dergelijk groot aantal woningen te faseren om niet teveel woningen in één maal op de markt te brengen met de kans dat de plaatselijke markt wordt ontregeld met een overaanbod. Bij fasering wordt in de eerste plaats de voorkeur gegeven aan een invulling van de straatwand en het plein. In latere fases kunnen de binnengebieden volgen.

3.2.4. **5° gevel principe**

De differentiatie in bouwhoogten van projectzones en de overige bebouwing vraagt om specifieke aandacht voor de materialisatie, de volumewerking en het ruimtelijk voorkomen van de verschillende daken om een interessant en esthetisch verantwoord dakenspel te bekomen. In de projectzones geldt dat alle platte daken gelegen onder de maximale kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw worden geconcipeerd en uitgewerkt als een volwaardige 5^{de} gevel door middel van nuttige dakterrassen en/of groene daken en dergelijke.

3.2.5. **Duurzaamheidsprincipe**

Voor het ganse plangebied, maar in het bijzonder voor de projectzones, dient bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen de nodige aandacht besteedt te worden aan de duurzaamheid van materialen, bouwwijzen en het energiegebruik. Milieuaspecten zoals de scheiding van afvalstromen en de buffering van regenwater zijn bijkomende criteria voor de beoordeling van bouwprojecten door de vergunningverlenende instanties.

3.2.6. **Oriëntatie**

Er moet rekening worden gehouden met de oriëntatie van alle leefvertrekken binnen de projectzones m.b.t. bezonning en privacy. Het concept moet zodanig worden opgevat dat de leefkwaliteit van iedere individuele wooneenheid gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie (zowel geluid als warmte) en dient aangetoond in de aanvraagdocumenten.

3.2.7. **Terrassen**

Iedere woongelegenheid moet beschikken over een op de zon georiënteerd bruikbare private buitenruimte direct aansluitend op de woon-en leefvertrekken, van minimaal 10m². Het bruikbaar zijn hangt sterk samen met de dimensies. De diepte is daarom minimaal 1,6 meter.

3.2.8. **Woondifferentiatie - eengezinswoningen/appartementen**

Binnen een aantal van de projectzones direct aansluitend op het plein moet er een menging worden voorzien van eengezinswoningen met appartementen.

3.2.9. **Wooninbreiding - privacy**

Er wordt bij inbreidingsprojecten gestreefd naar een maximale woondichtheid voor de betreffende gebieden zonder daarbij aan de bestaande bebouwing en het woonweefsel schade toe te brengen. Op een aantal plaatsen is voor het comfort van zowel de bestaande als de nieuwe woningen een beperkte en gedeeltelijke onteigening van aangrenzende percelen nodig en wenselijk.

3.3. **Procedure**

De procedure wordt als volgt vastgesteld:

A) De aanvrager/opdrachthouder doet een aanvraag voor een **stedenbouwkundig attest** voor de ganse betreffende projectzone.

Het attest dient inzicht te verschaffen in:

- De ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- Een toelichting van het project naar gebruik, programma van eisen en voorkomen;
- De effecten en de kwaliteitsverhoging van het project naar de omgeving.

B) Na het bekomen van een positief advies op voorspraak van de GECORO kan een **bouwvergunningdossier** conform de vastgestelde wettelijke bepalingen worden ingediend voor delen of het geheel van de betreffende projectzone, met inbegrip van een eventuele fasering.

Art. 4 Oprichting van openbare nutsvoorzieningen.

Openbare nutsvoorzieningen, o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, buswachthokjes en publieke infopanelen worden zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Art. 5 Algemene bepalingen bouwverordeningen

De gemeentelijke bouwverordeningen blijven van toepassing binnen het voorliggend BPA "Boekt – centrum".

Art. 6 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 (de) betrokken perceel(en) en binnen de toegelaten zoneringen en moeten voldoen aan de bebouwingsvoorschriften in dit BPA.

Alle parkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein zijn strikt in functie van de bewoners en bezoekers van het plangebied en dienen gegroepeerd te worden. Daarnaast kan de GECORO, bij elk initiatief waarvoor een stedenbouwkundig attest vereist is, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren meer/minder gebouwgebonden parkeerplaatsen te voorzien in functie van de draagkracht van de plek.

Art. 7 Publiciteit.

De bestaande wetten en reglementeringen zijn van toepassing. De reclames die afzonderlijk op een gebouw worden aangebracht, zijn qua vormgeving, materiaal en kleuren in harmonie met de zichtbare gevels van het gebouw waarop ze aangebracht zijn, goed geïntegreerd in de gevelcompositie en beperkt van afmetingen. De verlichting is sober. Boven de kroonlijsthoogte mogen geen reclames opgesteld worden.

Art. 8 Afsluitingen

Afsluitingen op de vrijblijvende perceelsscheidingen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 2 meter tenzij anders vermeld.

Achter de achtergevellijn mogen op gemeenschappelijke perceelsscheidingen in het verlengde van en direct aansluitend op de gemene muur afsluitingen in metselwerk worden uitgevoerd met een hoogte van maximaal 3,0 meter en met een maximale lengte van 6 meter. Indien er constructies op de perceelsgrens voorkomen mag deze muur tot tegen deze constructie worden doorgetrokken.

De meerdiepte tot aan de uiterste perceelsgrens dient te worden uitgevoerd in een streekeigen haagbeplanting met een maximale hoogte van 2 meter tenzij anders vermeld.

Art. 9 Vellen en beschermen van hoogstambomen

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor het oprichten van gebouwen en het nemen van toegangen tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De waardevolle streekgebonden hoogstambomen aangeduid op plan, dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen. Om het behoud te verzekeren, moeten bij elk werk volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen steeds in acht worden genomen:

- Er mogen geen inritten of toegangen worden voorzien ter hoogte van de bestaande hoogstambomen in de horizontale projectie van de boomkruin.
- Bestaande inritten mogen behouden blijven maar moeten bij wijziging herleid worden tot een breedte van 4,0 meter.
- Alle nutsvoorzieningen moeten worden voorzien onder deze opritten.
- 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.
- Er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie.
- Er moet rekening worden gehouden met de richtlijnen van AWV langs de N729.
- Er mogen geen takken worden verwijderd, materiaal of grond tijdelijk gestapeld, met zwaar materieel rondrijden of sleuven worden gegraven binnen de horizontale projectie.
- Er mag geen bouwafval worden gestort of afvalwater worden geloosd in de wortelzone
- Bij eventuele beschadiging, moet de wonde glad gesneden worden en ingestreken worden met beschermende en/of ontsmettende middelen.
- Indien in de buurt wordt bemaald en in een droogteperiode van meer dan 14 dagen tijdens het groeiseizoen werken worden uitgevoerd, dient er water aan de boom te worden gegeven.

Art. 10 Zone met nabestemming

Deze zone heeft betrekking op storende bestaande gebouwen die niet stroken met de bestemmingsvoorschriften of zonering van het bestemmingsplan. Voor zover ze de kwaliteit van de onmiddellijke omgeving schaden of de verdere realisatie van het BPA in gedrang brengen mogen de bestaande gebouwen zolang ze niet onteigend worden hun bestemming behouden en mogen instandhoudingwerken worden uitgevoerd en verbouwingwerken zonder volumewijziging, maar mogen geen verbouwingwerken met volumewijziging worden uitgevoerd.

Bij verandering van eigenaar of afbraak dienen deze percelen de bestemming te krijgen die door het bestemmingsplan wordt voorzien door de grondkleur van de zonering.

2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1 Zone voor wonen, handel en dienstverlening.

Art. 11 Zone voor gesloten bebouwing met centrumondersteunende functies.

11.1. Bestemmingsvoorschriften

- hoofdbestemming: meergezinswoningen met bijhorende private buitenruimten en private en/of gemeenschappelijke parkeerfaciliteiten.
- nevenbestemming: op het gelijkvloers zijn vrije beroepen, handel, horeca, dienstverlening en socio-culturele activiteiten toegelaten voor maximaal 50% van het bebouwd grondoppervlak.

De nevenbestemmingen zijn slechts toegelaten indien de hoofdbestemming gerealiseerd is. (Her)inrichting zonder woonfunctie is niet toegelaten.

Toegangen tot wooneenheden zijn enkel toegelaten via publiek toegankelijke zones.

Wooneenheden op hoger gelegen bouwlagen moeten bereikbaar blijven vanaf het openbaar domein.

Indien er geen aparte zone voor bijgebouwen is voorzien aansluitend op de betreffende bestemmingszone moeten de nodige parkeerfaciliteiten binnen het bouwvolume worden voorzien. Indien het gebouwd parkeren halfondergronds of op de begane grond wordt voorzien, mogen deze faciliteiten max. 50% van het bebouwd grondoppervlak innemen.

11.2. Bebouwingsvoorschriften

11.2.1. bebouwingswijze

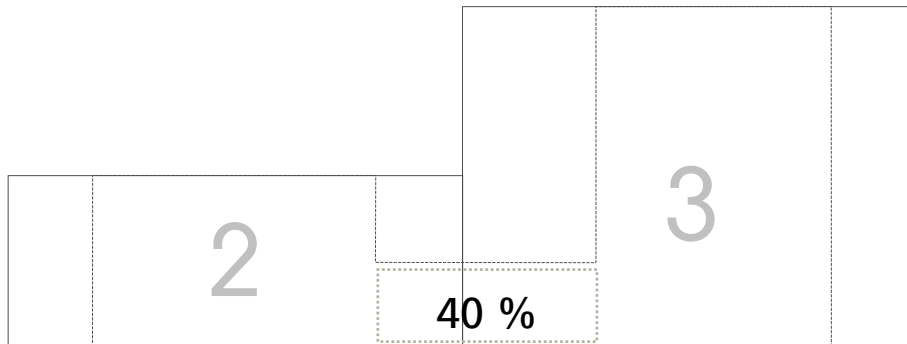
- De bebouwing rond het plein kent een uitgesproken profiel. De bestemmingszone is opgesplitst in deelzone 3 en 2 met elk een verschillende bouwhoogte.
- De deelzones worden op het bestemmingsplan van elkaar gescheiden door de grafische aanduiding van een bouwlijn.
- De bestemmingszones aan weerszijden van de kerk kennen slechts één van deze deelzones zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- Er mag alleen gebouwd worden in gesloten orde (woongelegenheden met gemeenschappelijke muren).
- Een lagere kroonlijst dan de voorgeschreven kroonlijsthoogte met aparte vrijstaande dakvolumes zijn toegestaan vanaf de 3^{de} bouwlaag binnen het voorgeschreven gabarit, hieronder beschreven. In een dakvolume mag per pand of voor elke 10 m gevelbreedte slechts één volwaardige afzonderlijke woongelegenheid worden ingericht op voorwaarde dat er een geschikte private buitenruimte beschikbaar is direct gekoppeld aan de woon-en leefvertrekken met een minimale oppervlakte van 10m² en een minimale diepte van 1,6m.
- De dakvorm is vrij met uitzondering van afgeplatte hellende dakvlakken;
- de dakhelling mag niet meer dan 40° bedragen.
- niet bebouwde delen: deze worden inpandig als tuin aangelegd waarvan max. 25% mag worden verhard en kennen aansluitend op het openbaar domein een gelijke aanleg als dat openbaar domein.

11.2.2. Plaatsing

De inplanting van gebouwen moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan. De uiterste bouwlijn valt samen met de rooilijn. Ter hoogte van de aansluiting op het buurthuis mag een vrije afstand van max. 8 m ten opzichte van de buitengevel van het buurthuis worden gelaten. Op het gelijkvloers moeten deelzone 3 en 2 voor min. 40% op elkaar aansluiten (zie figuur 1).

Als algemene regel geldt dat gevels worden opgetrokken op de rooilijn en bijkomende bouwlijnen (die apart staat aangegeven binnen het bebouwbaar oppervlak om een onderscheid aan te geven tussen delen van de bestemmingszone met een verschillende bouwhoogte).

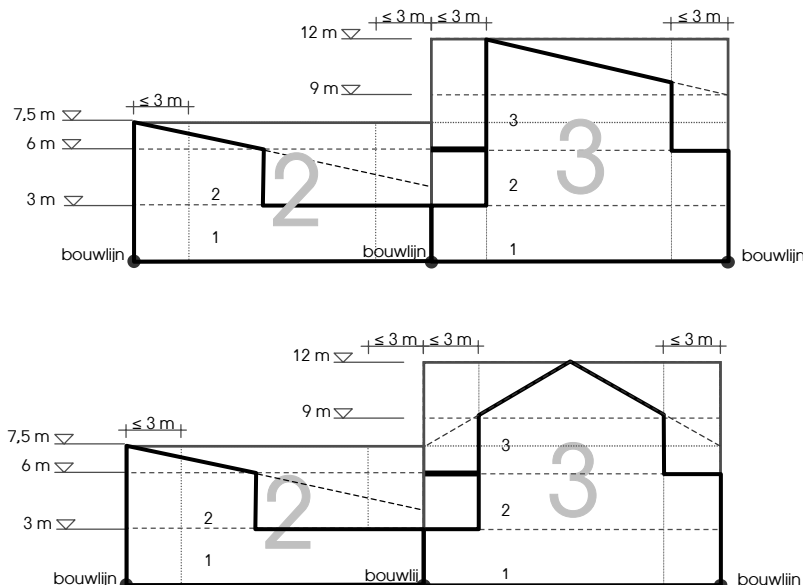
- Als uitzondering geldt dat op het gelijkvloers voor het realiseren van de niet bebouwde delen en op de hogere bouwlagen voor het realiseren van terrassen gevels op een afstand van max. 3 meter ten opzichte van elke rooilijn en bouwlijn zijn toegestaan, rekening houdend met de geldende B/T en V/T.
- Als uitzondering geldt dat in deelzone 2 op de hogere bouwlagen gevels op een ruimere afstand (dan 3 m) ten opzichte van deelzone 3 mogen geplaatst worden. (zie ook figuur 2 hieronder).



Figuur 1: voor 40% doorlopend gelijkvloers

11.2.3. afmetingen

- **bouwbreedte:** De bestemmingszone is over de ganse breedte bebouwbaar. De minimale breedte voor een woongelegenheden of een pand bedraagt 7 m.
- **bouwdiepte:** Voor de twee onderste bouwlagen is de bestemmingszone over de ganse diepte bebouwbaar. Vanaf de 3de bouwlaag enkel nog in de deelzone 3 met een bouwdiepte van max. 16 m.
- **aantal bouwlagen:** Max. 3 bouwlagen + dakopbouw in de deelzone aangeduid met 3
Max. 2 bouwlagen in de deelzone aangeduid met 2
- **kroonlijsthoogte:** Min. 7,5 m en max. 12 m voor de delen aangeduid met 3
Min. 3,5 m en max. 7,5 m voor de delen aangeduid met 2
- **bouwhoogte:** Max. 12 m voor de delen aangeduid met 3
Max. 7,5 m voor de delen aangeduid met 2
- **vloerpeil:** Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers mag max. 50cm boven/onder het gemiddelde peil van de voorliggende weg liggen.
- **B/T:** Min. 82% en max. 100% van het bebouwbaar opp. binnen de deelzone aangeduid met 3 en Min. 60% en max. 78% van het bebouwbaar opp. binnen de deelzone aangeduid met 2.
- **V/T:** Min. 2,1 en max. 2,9 voor de deelzone aangeduid met 3
Min. 0,6 en max. 1 voor de deelzone aangeduid met 2



Figuur 2: enkele typeprofielen

11.2.4. welstand

- De bouwwijze is vrij, maar het concept van elk bouwvolume moet zodanig worden opgevat dat de leefkwaliteit van iedere individuele woongelegenheden gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie (zowel geluid als warmte) en dient aangetoond in de aanvraagdocumenten.
- Iedere woongelegenheden moet over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 10m² beschikken, al dan niet op het gelijkvloers, aansluitend op de woon- en leefvertrekken.
- Terrassen en balkons moeten een minimale breedte en diepte hebben van 1,6 meter.
- Er wordt rekening gehouden met de oriëntatie van de leefvertrekken m.b.t. bezonning en privacy.
- Platte daken lager gelegen dan de hoogste kroonlijst moeten beantwoorden aan het 5de gevelprincipe.
- Alle zichtbare gevelvlakken moeten met de nodige zorg worden afgewerkt als representatieve gevels.
- Op het maaiveld moeten gevels een relatief open en kwalitatief afgewerkt karakter hebben in functie van een aldaar gevestigde woonfunctie of handelsactiviteit.
- materialen: zie beschrijving art. 2.4.

Art. 12 Zone voor bijgebouwen.**12.1. Bestemmingsvoorschriften**

In deze zone zijn slechts aan die van het hoofdgebouwen ondergeschikte bestemmingen toegelaten.

Volwaardige woningen en kleinhandel zijn niet toegelaten.

De lokalen zullen in relatie staan met de bestemmingen van het hoofdgebouw of een functie als berging, garage,... vervullen, of een andere bestemming horende bij het sociale leven van de betrokken gemeenschap.

12.2. Bebouwingsvoorschriften**12.2.1. bebouwingswijze**

- Geen vrijstaande bijgebouwen. Enkel aanbouwen die direct aansluiten op de hoofdgebouwen zijn toegelaten.
- dakvorm: geen zadeldaken en geen afgeplatte hellende dakvlakken;
- bij een hellend dakvlak mag de dakhelling niet meer dan 40° bedragen.
- niet bebouwde delen: zijn onderworpen aan de voorschriften voor de aangrenzende zones voor verblijfsfuncties, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen.

12.2.2. plaatsing

De inplanting van gebouwen moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.

De uiterste bouwlijn valt samen met de rooilijn.

Gevels worden opgetrokken

- op de rooilijn;
- of op een afstand van max. 1 meter ten opzichte van elke rooilijn.

12.2.3. afmetingen

- bouwbreedte: de bestemmingszone is over de ganse breedte bebouwbaar.
- bouwdiepte: de bestemmingszone is over de ganse diepte bebouwbaar.
- aantal bouwlagen: max. 1 gelijkvloerse bouwlaag
- totale bouwhoogte max. 4,5 meter.

12.2.4. welstand

- Materialen: zie beschrijving art. 2.4.

- Alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevels en overige zichtbare delen van het bouwvolume zullen wat betreft aard en kleur van de materialen worden afgestemd op het hoofdgebouw binnen de belendende zones.

2.2 Residentieel wonen

Art. 13 Zone voor residentiële bebouwing

13.1. Bestemmingsvoorschriften

13.1.1. hoofdgebouw

- **Hoofdbestemming:** Woongelegenheden met bijhorende private buitenruimte en private parkeerfaciliteiten.
Meerdere woongelegenheden per pand zijn enkel toegelaten binnen het hoofdgebouw.
- **Nevenbestemming** langs de ontsluitingswegen en het kerkplein: vrije beroepen, horeca, dienstverlening, socio-culturele activiteiten, openbare nutsvoorzieningen en winkels voor maximaal 80% van het bebouwd grondoppervlak.
langs de woonstraten: vrije beroepen voor maximaal 50% van het bebouwd grondoppervlak.

Naast de woonfunctie is er per pand in principe slechts één nevenbestemming toegelaten op het gelijkvloers indien de hoofdbestemming gerealiseerd is. (Her)inrichting zonder woonfunctie is niet toegelaten.

Toegangen tot woongelegenheden zijn enkel toegelaten aan de voorzijde en de zijkanten.

Woongelegenheden op hoger gelegen bouwlagen moeten ten allen tijde bereikbaar blijven vanop het openbaar domein.

13.1.2. Bijgebouw:

Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals werkhuis, berging van goederen, gebruiksvoorwerpen en voertuigen. Een feitelijke bedrijfsuitvoering, handelsactiviteit of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen.

13.2. Bebouwingsvoorschriften

De verschillende voorschriften vullen elkaar aan. Zonder een expliciete vermelding dient de strengste voorwaarde te worden gevolgd.

13.2.1. bebouwingwijze

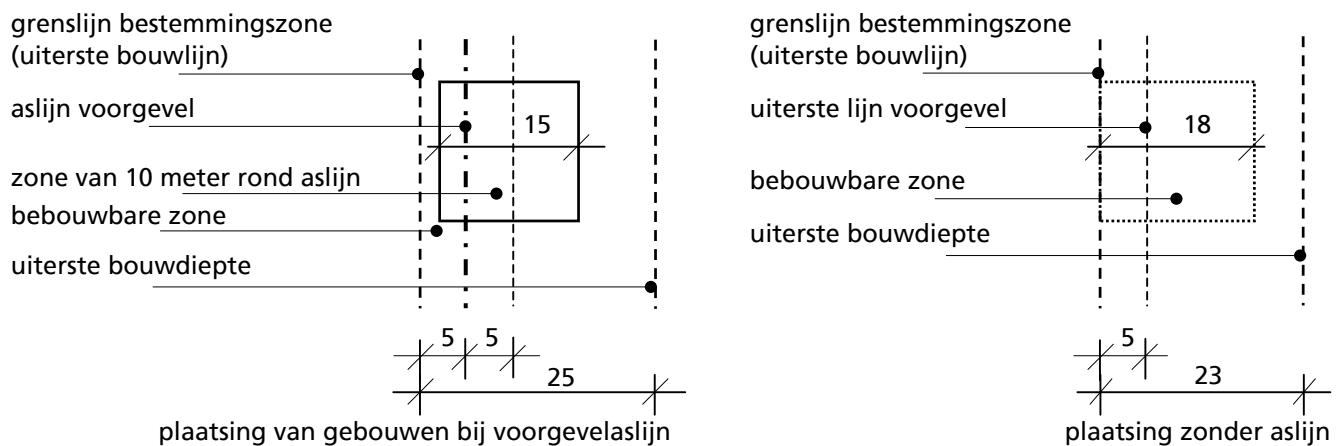
- De bouwwijze en het bouwvolume zijn vrij, maar het concept moet zodanig worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van iedere individuele wooneenheid gegarandeerd blijft. Leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond in de aanvraagdocumenten.
- Per perceel is er in principe slechts één hoofdgebouw toegelaten.
- Binnen de deelzones gemarkeerd met een aslijn voor een projectzone zijn meerdere hoofdgebouwen toegestaan.
- Gegroepeerde bebouwing mag max. 5 panden omvatten aan de ontsluitingswegen en zone voor gelijkberechtigd verkeer en max. 3 panden aan de woonstraten.
- Verbouwingen en vernieuwingen aan bestaande wettelijk vergunde gebouwen die eventueel een hoger profiel, een andere dakvorm of een groter volume hebben, zijn toegestaan indien ze het harmonisch beeld van de omgeving niet verstoren.
- Dakvolumes met aparte woongelegenheden zijn toegelaten. In het dakvolume mag per pand of voor elke 10 meter gevelbreedte slechts één volwaardige afzonderlijke woongelegenheden worden ingericht op voorwaarde dat er een geschikte private buitenruimte beschikbaar is direct gekoppeld aan de woon- en leefvertrekken met een minimale oppervlakte van 10m² en een minimaal diepte van 1,5m.
- **dakvorm:** de dakvorm is vrij.
Afgeplatte hellende dakvlakken zijn niet toegelaten.
Bij hellende daken mag de hellingsgraad niet meer dan 45° bedragen.

- niet bebouwde delen: Zolang ze niet bebouwd worden, zijn ze enkel bestemd voor tuinen en koeren en dienen zich te richten naar de voorschriften voor privaat groen Art. 15.

13.2.2. plaatsing

- De inplanting van gebouwen moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het bestemmingsplan.
- De bouwlijn valt niet samen met de rooilijn. De grenslijn van de bestemmingszone geeft de uiterste bouwlijn aan.
- Bij de grafische aanduiding van een voorgevelaslijn geeft de aslijn in principe de positie van de voorgevel van het hoofdgebouw aan.
- Rond deze aslijn is aan beide zijden een zone gedefinieerd van 5 meter waarbinnen de voorgevel moet vallen.
- Waar deze aslijn ontbreekt geeft de grens van de bestemmingszone in principe de positie van de voorgevel van het hoofdgebouw aan. De voorgevel mag max. 5 meter van deze lijn afwijken.
- Bijgebouwen mogen gebouwd worden voorbij de gekozen voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de uiterste bouwlijn.
- Bij halfopen of gesloten bebouwing dient het gebouw met de wachtgevels te worden gepositioneerd op één van de laterale perceelsgrenzen.
- Men mag slechts op de laterale perceelsgrenzen bouwen mits de in kennisstelling en de schriftelijke toelating van de eigenaar van het perceel waartegen men bouwt betreffende het bouwen op de perceelsgrens en de kroonlijsthoogte, en die bij het dossier wordt gevoegd.
- Hoofd- en bijgebouwen horen steeds in harmonie te zijn met het bouwvolume van gebouwen op de aanliggende terreinen.
- Privacy en bezonning: Men dient de algemene regels in verband met lichten en zichten voor de aanliggende percelen en alle wooneenheden te respecteren. Hiervoor wordt er rekening gehouden met de positie van het gebouw en oriëntatie van de leefvertrekken. In eerste instantie houdt men rekening met de inplanting van bestaande gebouwen in de directe omgeving omwille van het behoud van de privacy in de tuinzone en het voorkomen van inkijk in de leefvertrekken.

Ter verbetering van de privacy, lichtinval en bezonning kan in het geval van nieuwbouw of verbouwing steeds een kleiner bebouwbaar oppervlak en een geringere bouwdiepte dan de oorspronkelijke of dan die van de omliggende bebouwing worden opgelegd.



Figuur 3: plaatsing van gebouwen ten opzichte van aslijn voorgevel

13.2.3. afmetingen

- kavelbreedte: min. 12 m en max. 15 m voor een perceel met open bebouwing
 min. 9 m en max. 10 m voor een perceel met halfopen bebouwing
 min. 6 m en max. 9 m voor een perceel met gesloten bebouwing
- bouwbreedte: min. 6m en max. 18 m voor het hoofdgebouw

- **bouwdiepte:** bij voorgevelaslijn: max. 15 m voor het hoofdgebouw gerekend vanaf de gekozen voorgevellijn en voor bijgebouwen max. 25 m gerekend vanaf de uiterste bouwlijn
zonder voorgevelaslijn: max. 18 m voor het hoofdgebouw gerekend vanaf de gekozen voorgevellijn en voor bijgebouwen max. 23 m gerekend vanaf de uiterste bouwlijn
- **aantal bouwlagen:** max. 2 bouwlagen + dakopbouw voor het hoofdgebouw
max. 1 bouwlaag voor bijgebouwen
- **kroonlijsthoogte:** max. 7,5 m voor hoofdgebouwen
De hoogte van de voorgevel moet in harmonie zijn met het straatbeeld. Een nieuwe kroonlijst moet tussen of op gelijke hoogte liggen met de kroonlijsten van bestaande aanpalende gebouwen.
Max. 4,5 m voor bijgebouwen
- **bouwhoogte:** max. 10,5 m voor het hoofdgebouw
max. 4,5 voor bijgebouwen
- **bebouwbaar opp:** max. 400m²
om een overdreven terreinbezetting op percelen met een te kleine oppervlakte te voorkomen moet bijkomend min. 1/3^{de} van het perceel gelegen in de bestemmingszone onbebouwd blijven.
- **vloerpeil:** Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers is beperkt tot max. 50cm boven/onder het gemiddelde peil van de voorliggende weg.
- **bouwvrije zijstroken:** Afgewerkte vrijstaande zijgevels op min. 3 meter van de laterale perceelsgrens.
Uitgravingen voor op/afritten van garages in de bouwvrije zijstroken moeten minstens op 1 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven.

13.2.4. **welstand**

- Iedere wooneenheid moet over een op de zon georiënteerde bruikbare private buitenruimte van minimaal 10m² beschikken, al dan niet op het gelijkvloers, aansluitend op de woon-en leefvertrekken. Terrassen en balkons moeten een minimale breedte en diepte hebben van 1,5 meter.
- Bij een niet gelijke aansluiting van halfopen bebouwing dienen de niet bedekte wachtgevel zowel aan de voorkant als de achterkant te worden afgewerkt als volwaardige zichtgevels.
- **Materialen:** zie beschrijving art. 2.4.

2.3 Open ruimte en groenvoorzieningen

Art. 14 Zone voor buffergroen.

De verplichte aanleg van het groenscherm wordt gekoppeld aan de eerst volgende bouwvergunning afgeleverd op het betreffende bouwperceel en dient binnen een periode van 2 jaar na het in gebruik nemen van de vergunde constructies te zijn gerealiseerd door de betreffende eigenaars. Bebouwing en toegangen tot de belendende zones zijn niet toegelaten. Een doorgaand pad voor onderhoud mag wel worden voorzien.

Deze zone wordt ingericht met een dichte, streekeigen beplanting van 2/3^{de} loofhout en 1/3^{de} groenblijvers die een visueel en ruimtelijk afschermdende functie heeft. In de aanleg van de bufferbeplanting mag aarden heuvelwal worden aangelegd van maximaal 1,2 meter hoog en mag een draadafsluiting geïntegreerd worden.

Art. 15 Zone voor privaat groen

15.1. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming: tuinaanleg beplant met streekeigen beplantingen.
- Nevenbestemming: constructies die de tuinaanleg ondersteunen (serre, bergplaats, tuinhuisje).

Binnen deze zone wordt de toegang tot de achterliggende zones gerealiseerd voor zowel de auto als de voetganger en fietser.

15.2. Vorm-en inrichtingsprincipes

De inrichting van deze zone wordt naar concept als één geheel opgevat met de daarop aansluitende bestemmingszones. Art. 8 Afsluitingen is van toepassing.

Het bestaande groen zal zo optimaal mogelijk worden beschermd. Ten hoogste 25% mag worden verhard voor inritten naar het achterliggende gebied, voor terrassen, toegangen van gebouwen, open parkeerplaatsen, laad- en loszones, enz. Minstens de helft hiervan moet waterdoorlatend zijn.

Bij een bouwaanvraag dient het inplantingsplan de aard, de wijze en de soort van verhardingen en groenvoorzieningen te preciseren. Het college van Burgemeester en Schepenen is belast met het bepalen van de uitvoeringsmodaliteiten. Profielwijzigingen groter dan 0,5 meter zijn niet toegelaten.

Er mag maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden opgericht achter het hoofdgebouw. De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. De oppervlakte van bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 20m². De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter. De dakvorm is vrij.

Afwijkingen ten aanzien van de afstand tot de perceelsgrens kunnen worden toegestaan in het geval van een beperkte perceelsdiepte, de perceelsvorm of de aanwezigheid van een bestaande blinde gevel. In dit geval mag deze blinde gevel worden afgebouwd mits de schriftelijke toelating van de eigenaar van het betreffende perceel die bij het dossier wordt gevoegd.

Bestaande, wettelijk vergunde constructies, behoudens die aan de straat-en pleinzijde en die met een aanduiding van nabestemming, mogen behouden blijven en verbouwd worden, maar zij moeten qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht.

Art. 16 Zone voor gemeenschappelijk groen.

16.1. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming: tuinaanleg beplant met streekeigen beplantingen. In deze zone mogen onder geen enkele voorwaarde nieuwe gebouwen worden opgetrokken. Binnen deze zone wordt slechts in beperkte mate (in tijd en ruimte) toegang verleent tot de aanliggende zones in functie van laden-en lossen.

16.2. Vorm-en inrichtingsprincipes

De inrichting van deze zone wordt naar concept als één geheel opgevat met de daarop aansluitende bestemmingszones. Het bestaande groen zal zo optimaal mogelijk worden beschermd. Ten hoogste 25% mag worden verhard voor rijwegen, voor terrassen, toegangen van gebouwen, laad- en loszones, enz. Minstens de helft hiervan moet waterdoorlatend zijn.

Bij een bouwaanvraag dient het inplantingsplan de aard, de wijze en de soort van verhardingen en groenvoorzieningen te preciseren.

Het college van Burgemeester en Schepenen is belast met het bepalen van de uitvoeringsmodaliteiten. Terreinwijzigingen groter dan 0,5 meter zijn niet toegelaten.

2.4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Art. 17 Zone voor openbaar nut

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen, faciliteiten en gebouwen van algemeen nut toegelaten.

Activiteiten die een meerwaarde hebben voor het gemeenschapsleven van de plaatselijke gemeenschap zijn toegelaten mits participatie van de overheidsinstanties.

Alvorens over te gaan tot het wijzigen van om het even welk deel van de zones, dient men er over te waken dat de harmonische samenhang met bestaande gebouwen en met de omgeving niet wordt verstoord.

17.1. Kerk van Boekt

De kerk van Boekt zal haar bestemming van ontmoetingsplaats behouden. Alvorens over te gaan tot het verbouwen, het renoveren of uitbreiden van om het even welk deel van de constructie dient er over te worden gewaakt dat de harmonische samenhang van het gebouw zelf en van het gebouw met de omgeving niet verstoord wordt. Met name de bestaande eenheid van het gebouw met de aangrenzende open ruimte en begroeiing op het vlak van de landschapsarchitectuur dient te worden bewaard.

Hiervoor zal een gedetailleerde inplantings-en volumestudie van het ganse gebied ter goedkeuring worden voorgelegd aan het vergunningsverlenende bestuur.

17.2. Zone voor recreatie en sport, schoolgebouwen en lokaal verenigingsleven

17.2.1. bestemmingsvoorschriften.

Alvorens over te gaan tot het verder uitbouwen van de zone of om het even welk deel van deze zone te wijzigen wordt een inplantings-en volumestudie van het ganse gebied en van de te lokaliseren sportaccommodaties, faciliteiten en gebouwen van openbaar nut ter goedkeuring voorgelegd aan de GECORO ter advies aan het vergunningverlenende bestuur.

Het plan zal ter gelegenheid van de realisatie van deelprojecten aangevuld worden met gedetailleerde ordenings-en groenaanlegplannen.

Deze zone is bestemd voor de aanleg en uitbouw van sport en spel, op schaal van de kern Boekt, met bijhorende ondersteunende faciliteiten in de vorm van gebouwen en terreinen (zoals kleedkamers, ontmoetingslokalen en sanitaire uitrusting,...) en voor het onderbrengen van schoolgebouwen en lokalen voor het lokaal verenigingsleven.

Het lokaliseren en onderbrengen van verenigingen voor het beoefenen van openluchtsporten en de uitbouw van lokalen voor het verenigingsleven alsmede de nodige parking en groenvoorzieningen zijn in dit gebied toegelaten.

De sportaccommodatie moet zo optimaal mogelijk worden ingepland in relatie met de scholen en met de aldaar aanwezige sportinfrastructuur, in functie van medegebruik.

De parkeeraccommodaties dienen in verhouding te zijn met de noden en op een efficiënte wijze in de zone te worden voorzien.

17.2.2. Vorm-en inrichtingsprincipes

Sportzone

- totale bouwhoogte: sporthal max. 12 m (gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant dak).
andere accommodaties voor sport en verenigingsleven max. 1 bouwlaag begrepen tussen 2,5 m en 7,5 m.
- dakvorm: vrij
- materialen: moeten functioneel voldoen, kaderen binnen de omgeving, duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.

Scholen

- totale bouwhoogte: max. 2 bouwlagen begrepen tussen 3 m en 9 m.

- bouwvrije zijstroken: afstand tot de perceelsgrenzen voor uitbreiding en nieuwbouw is in principe gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 3 meter.
- Langs het Reitveld zal er naar gestreefd worden het gesloten karakter van de straat te herwaarden hetzij door architecturale voorzieningen, ofwel door het beplanten met streekgebonden hoogstambomen, afsluitingen of een muur met poort.

17.2.3. **Bouwcoëfficiënten**

- bebouwbaar opp: max. 3250 m² voor de sporthal + petanquebanen (indoor/outdoor)
max. 2600 m² in totaal voor andere accommodaties voor sport
max. 5200 m² in totaal voor scholen en het lokaal verenigingsleven

17.2.4. **Verbijzondering**

Perceel 648c wordt geheel opgenomen in de bestemmingszone en komt zo in aanmerking voor recreatie en sport, schoolgebouwen en het lokaal verenigingsleven.

De woning en de direct daarop aansluitende delen van het perceel (aangeduid op plan met een arcering) krijgen bijkomende volwaardige bestemmingen en voorschriften conform de zone voor residentiële bebouwing Artikel 13.

2.5 Zone voor verkeersdoeleinden en verblijfsfuncties

Binnen de stroken voorbehouden voor openbare wegenis dient de normale wegcode gerespecteerd te worden. De aanleg dient te gebeuren conform de visie en bepalingen opgenomen in het mobiliteitsplan van Heusden-Zolder.

Er dient rekening gehouden te worden met voorstellen van wijziging van de wegen. Bij het wijzigen van om het even welk deel van de wegeninfrastructuur zal rekening gehouden worden met de specifieke functies en bestemmingsvoorschriften. Deze zijn richtinggevend. Alvorens om het even welke wijziging of heraanleg te doen zal er eerst een globaal verkeerscirculatieplan opgemaakt worden. Dit plan zal aan de bevoegde diensten worden voorgelegd ter goedkeuring, waarna deelplannen in fasen de openbare ruimte kunnen ordenen.

Heraanleg dient naast verkeersdeskundig ook vormelijk en ruimtelijk verantwoord te zijn via de opmaak van een totaalplan voor het centrumgebied met als uitgangspunt het uitwerken van een heldere verkeerscirculatie van ontsluitingswegen, wijkontsluiting, centrumfuncties en woonstraten.

De knooppunten van De Borghgravelaan met de Ubbelstraat en met het verlengde van de Astridlaan moeten in het kader van een verkeerscirculatieplan bestudeerd worden en er moet rekening gehouden worden met het feit dat het doorgaand verkeer op een optimale wijze moeten worden afgeleid via de daartoe geëigende wegen. In het centrum moet het plaatselijk verkeer voldoende begeleid worden in functie van het woonkarakter en de gelijkberechtiging van alle verkeersvormen.

Speciale aandacht zal besteed worden aan de verschillende verkeersvormen: gemotoriseerd verkeer, voetgangers, fietsers, stilstaand verkeer, conflictpunten en verkeerscirculaties naast de functionele verlichting en sfeerverlichting, de groenaanleg en groenbuffers rond storende elementen en gebouwen, enz.

De keuze van de materialen (voor rijweg, voetgangersgebied, en pleinen) dient bovenvermelde functies ruimtelijke te visualiseren waarbij een duidelijk onderscheid tussen het centrumgebied en de residentiële woonstraten van het randgebied gewenst is. De bestaande groenelementen zullen zo optimaal mogelijk behouden blijven.

Art. 18 Zone ontsluitingswegen

Deze wegen dienen naast het verzamelen van plaatselijk verkeer uit de wijk ook voor een verbindingsfunctie. Speciale aandacht dient besteed te worden aan de invloed van de snelheid, de wegcapaciteit, de oversteekbaarheid, het ruimtelijk samenspel van auto's en fietsers, de parkeermogelijkheden, de laad-en losmogelijkheden en aan alle andere potentiële belemmeringen en invloeden die de woon- en handelsfunctie van de straat kan opleveren voor de doorstroming en die dienen te worden verzoent met de verbindingsfunctie van de weg.

Bij een heraanleg van de weg dienen het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer gescheiden te worden door de aanleg van aparte fietsstroken.

De weg dient een verkeerstechnisch aanvaardbare aansluiting met de wegen van een hoger en een lager niveau (de woonstraten) te verzorgen waarmee de doorstromingscapaciteit en de verkeersveiligheid op alle wegen behouden blijven. Wegen van een lagere categorie zullen aansluiten via een onrechtstreekse aansluiting haaks op de weg. Er dient in de aanleg speciaal rekening gehouden te worden met het beveiligen van de omliggende woonstraten door het voorkomen van indringend verkeer.

Door de aard van beplanting met bomen, door de keuze van de verlichting en door de keuze van materialen voor rijweg en voetpad dient deze weg ruimtelijk en visueel te contrasteren met de aanleg van de omgevende woonstraten teneinde haar functie te kunnen vervullen.

Art. 19 Zone voor gelijkberechtigd verkeer

In het centrumgebied moet de rijweg op zulk een wijze worden opgevat dat een volledige gelijkberechtiging voor fietsers, voetgangers en auto's mogelijk is.

Om de verkeersveiligheid te garanderen zal er gestreefd worden naar een maximale snelheid voor gemotoriseerd verkeer van 30 km/uur zodat de menging van verkeer op één gemeenschappelijk baanvak mogelijk is.

Deze zone is in termen van verkeer louter bestemd voor het opvangen van lokaal bestemmingsverkeer en dit in functie van diensten en voorzieningen in het centrum van de wijk naast de aanwezige woonfunctie. Daarom moet het gemotoriseerd verkeer op een zeer dwingende wijze worden geconditioneerd zodat deze de plaatselijke functies, de zwakke weggebruiker en het stilstaand verkeer niet te zeer hinderen. Dit kan door de inbreng van verkeersremmende elementen, beplantingsstroken en parkeerstroken - eventueel asverschuivingen. De wegeninfrastructuur moet evenwel in overeenstemming zijn met de eisen van brandweer, openbaar vervoer en andere overheidsbepalingen ter zake.

Het openbaar domein moet tevens kwalitatief worden ingericht in overeenstemming met de verblijfsfunctie en het woonkarakter. Er kan gegroepeerd parkeren worden toegelaten indien dit op een landschappelijk geïntegreerde manier gebeurt.

19.1. kerkplein en centraal verblijfsgebied

De openbare ruimte rond de kerk en sportzone wordt voorbehouden voor de aanleg van een hoog kwalitatief openbaar domein met een multifunctioneel gebruik en verweving van functies waarbij de ruimte als *'ontmoetingsplaats van mensen'* voorop staat.

De aanleg moet zo geschieden dat door de inkleding met sobere en eenvoudige, duurzame en kleinschalige materialen voor een homogene bestratingstructuur van gevel tot gevel en beplantingen een meerwaarde in de beleving van de buitenruimte wordt bekomen. Het straatmeubilair, de groenaanleg, parkeerplaatsen, verlichting en het materiaalgebruik moeten allen bijdragen aan het kwalitatieve leefklimaat.

De bestaande beplantingen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven als *'common greens'*. Rond het plein zijn voorzieningen, kerk, centrumfuncties, handel en horeca gelegen. Anderzijds is de ruimte omgeven met een hogere concentratie aan woningen dan in de woonstraten. De plaatselijke toegangswegen rond of op het plein dienen geïntegreerd te zijn in bovenvermeld planconcept.

Om het verkeer aan te zetten tot een gepaste rijstijl en matiging van snelheid zullen de straten een geïntegreerd onderdeel uitmaken van het plein. Behoudens het centrumgroen zal in dit gebied de verblijfsfunctie en de parkeerfunctie uitgebouwd worden.

Strikt utilitaire bovengrondse nutsvoorzieningen dienen tot het minimum herleid te worden en mogen enkel aan de rand van het openbaar domein gesitueerd worden. Indien dit onmogelijk is of bij gebrek aan een verlichtings-en/of inrichtingsplan voor het openbaar domein wordt de oprichting enkel toegelaten mits voorafgaandelijk gunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, etc...

Scheiding van verkeerssoorten dient op een éénduidige en ruimtelijke, niet louter verkeerstechnische, manier te worden aangegeven. De inrichting dient als één samenhangend geheel, van gevel tot gevel, te worden opgevat. Het gebruik van straatmateriaal en straatmeubilair dient in harmonie met het plein en de gevels te zijn.

Bij de inrichting dient men een specifieke aandacht te besteden aan een oordeelkundige verlichting die zowel functioneel als sfeerscheppend is. Groenelementen, waterpartijen en niveauverschillen naast andere accenten moeten ruimteversterkend zijn en niet louter ruimte-innemend.

Alle nutsvoorzieningen, infoborden, bushaltes, enz. dienen weloverwogen geplaatst te worden zodat ze geen obstakels vormen en niet beeldverstorend zijn.

Het materiaalgebruik en de inrichting moet een snelheidsremmend effect hebben.

Bij de inrichting dient langs de bebouwing rond het plein voldoende ruimte obstakelvrij gehouden te worden voor brandweer en hulpdiensten, voor het laden en lossen en voor de bediening van woningen.

Parkeren voor andere doeleinden dan de centrumfuncties, woon- en plaatselijke handelsfunctie en buiten de aangegeven parkeerplaatsen is niet toegelaten binnen deze zone.

19.2. Woonplein de wallen/oude schans/horstad

Het groene pleintje dient opgewaardeerd te worden tot woonplein. In dit gebied is een menging van de verschillende verkeersvormen met respect voor de zwakke weggebruiker prioritair.

Bij de inrichting dient langs de bebouwing rond het plein voldoende ruimte obstakelvrij gehouden te worden voor brandweer en hulpdiensten, voor het laden-en lossen en voor de bediening van woningen.

Parkeren voor andere doeleinden dan de woonfunctie en buiten de aangegeven parkeerplaatsen is niet toegelaten binnen deze zone.

De woonstraten rond het plein dienen behalve de bediening van plaatselijk verkeer een functie als woonerf te vervullen.

Art. 20 Zone voor verblijfsgebied met landschappelijk en kwalitatief ingerichte parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

Deze zone is in de eerste plaats een verblijfsgebied dat een directe relatie aangaat met een specifieke groep van woongebouwen en dat in dienst staat van deze woningen. Het kan tevens gebruikt worden voor het landschappelijk gepast inplanten van een beperkt aantal gegroepeerde parkeerplaatsen in functie van de woongebouwen en centrumfuncties.

Deze zone moet optimaal uitgerust worden als een kwalitatief ingericht openbaar domein met gebruik van duurzame materialen om een ruimtelijke meerwaarde te creëren voor het straatbeeld en moet vormelijk en verkeerstechnisch aansluiten op het centrumgebied rond het kerkplein.

De zone moet voor minstens 1/3^{de} worden ingericht met groenvoorzieningen. De parkeerplaatsen mogen maximaal 1/4^{de} van de bestemmingszone innemen. Het maaiveld moet minstens voor 25% waterdoorlatend blijven.

Art. 21 Langzaamverkeersontsluiting.

De op het bestemmingsplan grafisch aangeduide aslijnen dienen voor het realiseren van langzaam verkeersontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer in combinatie met doorgangen voor voetgangers en fietsers. Bij elke aslijn wordt een zone gedefinieerd waarbinnen de ruimtelijke relatie dient gerealiseerd te worden. Deze zone is maximaal 8 meter breed.

Er dient een doorgang gelaten te worden van minimaal 4,5 meter breed en hoog gemeten vanaf het maaiveld tot onderkant verdieping of volgens de breedte zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

Deze zones dienen op de begane grond afgestaan te worden aan het openbaar domein en mogen worden overbouwd. Deze stroken worden na realisatie overgedragen aan het gemeentebestuur en komen in beheer van het gemeentebestuur.

Zichtbare gevelwanden dienen afgewerkt te worden met esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur in hetzelfde als het hoofdmateriaal. Het is aan te bevelen dat de zijwanden opengewerkt worden met ramen om de relatie met de woonfunctie tot stand te brengen en te differentiëren.

Het maaiveld en begane grond van doorgangen worden bij voorkeur uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het aanliggende openbaar domein.

De sociale veiligheid en de openbaarheid dienen te worden gegarandeerd.

Art. 22 Woonstraten

Hoofdbestemming: verkeer in functie van de woonfunctie. Bij heraanleg van de straat zal de weg zodanig worden aangelegd dat een menging van de verschillende verkeersvormen: rijdend, stilstaand, voetgangersverkeer, spelende kinderen mogelijk is. De snelheid van het rijdend verkeer in deze straten zal in verhouding staan tot dit gegeven.

De keuze van materialen, de groenvoorzieningen en een eigen sfeerverlichting dienen bij te dragen aan bovenvermelde functies.

De gelijkberechtiging van de verschillende verkeersvormen, gemotoriseerd en voetgangersverkeer, fietsers, spelende kinderen, stilstaand verkeer dient op een harmonische wijze verwerkt te worden.

Op de aansluiting met de ontsluitingswegen zal een ruimtelijk aanvaardbare oplossing gezocht worden (onrechtstreekse aansluiting, versmalling weg, gepaste groenvoorzieningen en al dan niet drempels), om de woonstraten tegen doorgaand verkeer te beveiligen.

Art. 23 Voetpaden en dienstwegen

Hoofdbestemming: voetweg. De zone zal met kleinschalige materialen verhard worden in functie van het gebruik als informele ontsluiting van belendende woningen via achterliggende percelen en tuinen voor fietsers en voetgangers en zal in harmonie zijn met de omgevende straten om de

conflictpunten met wegen van een hoger niveau te visualiseren en de functie van het voetpad of bedieningsweg ruimtelijk te onderbouwen.

Autoverkeer en gemotoriseerd verkeer zijn beperkt toegelaten indien de breedte voldoet. Er dient een doorgang gelaten te worden van minimaal 3 meter breed en hoog. Voetpaden mogen worden overbouwd.

Het voetpad zal nooit als uitgeruste weg kunnen beschouwd worden en zal bijgevolg nooit als rechtstreekse toegang tot een bouwperceel kunnen fungeren en aldus het voorwerp uitmaken voor de aanvraag en het afleveren van een bouwvergunning van een volwaardige woning.

3 TERMINOLOGIE.

Voor de toepassing van de voorschriften wordt verstaan onder:

Appartement: niet-grondgebonden woongelegenheid voorzien van een private buitenruimte direct aansluitend op de woon-en leefvertrekken.

Aslijn voorgevel: de lijn die de gemiddelde gewenste positie van de voorgevel aangeeft van het hoofdgebouw. Rond deze aslijn is aan weerszijden een zone gedefinieerd waarbinnen de voorgevel moet liggen. Bijgebouwen (portieken, portalen,..) mogen buiten deze zone gebouwd worden tot aan de uiterste bouwlijn.

Bebouwde oppervlakte: de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag of de delen van een perceel die effectief wordt 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.

Bebouwingsindex (B/T factor): is de verhouding van het geheel van de effectief bebouwde en overdekte grondoppervlakken (hoofd-en bijgebouwen) ten opzichte van de betrokken bestemmingszone, aangegeven door de bouwlijn.

Op één perceel kunnen meerdere bestemmingszones voorkomen.

Het begrip bebouwingsindex dekt dezelfde lading als het begrip terreinbezetting maar wordt in de voorschriften dan beperkt tot dat deel van een perceel dat gelegen is binnen de beschreven bestemmingszone en bebouwbaar is.

Bijgebouw: ondergeschikt gebouw dat vrijstaande of aansluitend op het hoofdgebouw wordt opgericht zoals garage, tuinhuis, berging en andere ondergeschikte bestemmingen.

Bouwbreedte: de maximale breedte van een gebouw gemeten parallel aan de voorgevellijn.

Bouwdiepte: de maximale lengte van een gebouw gemeten vanaf de voorgevellijn.

Bouwhoogte (totale): de totale hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf het bestaande maaiveld of de voorliggende stoep tot aan de bovenkant van de uiterste dakconstructie (schoorstenen niet meegerekend).

Bouwlaag: de boven elkaar gestapelde horizontaal gelaagde indeling van een gebouw met volwaardige woon-en leefvertrekken, vertrekkend vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst.

Vertrekken ondergebracht in de dakconstructie en in de onderbouw dus niet ingerekend. De 1^{ste} bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De 2^{de} bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1ste verdieping, enz. Een volwaardige bouwlaag wordt genoemd een bouwlaag met minstens een minimale vrije hoogte van 2,40 meter.

Bouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens van het bebouwbaar oppervlak of onderdelen ervan met een verschillende bebouwingswijze of voorkomen aangeeft.

Bruto vloeroppervlakte: oppervlakte van alle bouwlagen van een gebouw gemeten op de uiterste bouwgrens van een bouwwerk, eventuele vloeren onder het dak meegerekend voor zover er een vrije hoogte van 1,5 m aanwezig is.

Dakterrassen: in een dak of gevelvlak in-of uitspringend gedeelte of op een plat dak op verdiepingshoogte als verblijfsplek aangelegd oppervlakte in openlucht in de vorm van een terras of balkon dat rechtstreeks aansluit op de leefvertrekken.

Dakopbouw: overdekte ruimte onder het dak die in direct contact staat met en een deel uitmaakt van een lager gelegen bouwlaag (duplex,...) of een ondergeschikte nevenfunctie herbergt (zolder, technisch verdiep,...).

Dakvolume: één of meerdere volwaardige bouwlagen onder het dak gelegen tussen het gekozen peil van de laagst gelegen kroonlijst en de nok van het dak.

Bouwlagen waarvan het afgewerkte vloerpeil lager ligt dan de kroonlijst maar waarvan delen hoger liggen dan die kroonlijst (zoals plafond) worden niet tot het dakvolume gerekend.

Fietsenstelplaats: een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is voor het stallen van twee of meer fietsen.

Gebouwgebonden parkeerplaats: een private standplaats voor het stallen van een auto van de gebruikers en bewoners van een gebouw.

Gegroepeerde bebouwing: mengvorm van gesloten en halfopen bebouwing waarbij minstens 3 gelijkvormige panden gemene muren delen. De bebouwing wordt door bouwvrije zones gescheiden van de overige bebouwing en de vrijstaande gevelvlakken worden afgewerkt als representatieve gevels.

en door bouwvrije zones gescheiden worden van de overige bebouwing.

Gesloten bebouwing: bouwwijze waarbij beide zijgevels van het hoofdgebouw op de laterale perceelsgrenzen zijn geplaatst.

Halfopen bebouwing: bouwwijze waarbij max. 2 aanpalende hoofdgebouwen een gemene muur delen die is opgericht op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens. De bebouwing wordt door bouwvrije zones gescheiden van de overige bebouwing en de vrijstaande gevelvlakken worden afgewerkt als representatieve gevels.

Harmonisch (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze,...): Dit houdt in dat gebouwen voor de meeste van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, hoogte, voorgevelbreedte, dakvorm, materiaalgebruik,... e.a. kenmerken) en de wijze waarop dat die elementen voorkomen in de omgeving aan elkaar verwant zijn en een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte individuele accenten kunnen gelegd worden.

Hoofdbestemming: is de bestemming die steeds verplicht voorzien moet worden. Deze bestemming kan worden vervolledigd met belangrijke ondergeschikte functies die echter niet verplicht zijn (parkeren, ...).

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.

Hoogstambomen: als hoogstambomen worden beschouwd, de bomen met een stamomtrek van 30 cm of meer op een hoogte van 1m en in hun groei een hoogte van meer dan 4m krijgen.

Instandhoudingwerken: zijn werken en werkzaamheden die de Vlaamse Regering als onderhoudswerken aanmerkt met het voorkomen van verval, de dringende instandhouding en het onderhoud van het betreffend volume.

Kangoeroewoning: een kangoeroewoning is in principe een volwaardige wooneenheid als bijwoonst bij een andere grotere volwaardige wooneenheid. Samen vormen ze één woning die uit meerdere wooneenheden of-gelegenheden bestaat. De bijwoonst is ondergeschikt in omvang en ruimtelijk voorkomen en enkel bereikbaar via de hoofdwoonst. De term kan gebruikt worden voor een woonst van een alleenstaande bejaarde ouder die bij een kind apart inwoont of een volwassen kind dat bij zijn ouders apart inwoont. Studentenkamers vallen niet onder deze term.

Kroonlijst: afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt. Gemeten vanaf het peil van het aanpalend voetpad (of bij gebrek aan voetpad het bestaande maaiveld) tot bovenkant kroonlijst.

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 die dwars op de straat is gepositioneerd en duidelijk de eigendommen van twee verschillende eigenaars scheidt.

Maaiveld: het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel.

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 naast de hoofdbestemming een andere bijkomende volwaardige bestemming die toegelaten maar niet verplicht is.

Pand: een grondgebonden ééngezinswoning of een gebouw met meerdere woongelegenheden dat beschikt over een eigen individueel huisnummer. Een geheel bouwblok of een bestemmingszone kan als één gebouwencomplex zijn opgetrokken maar uit meerdere panden bestaan.

Patiowoning: onder een patiowoning dient men in principe te verstaan een grondgebonden woning zonder een volwaardige tuin rond de woning. In de plaats daarvan wordt die woning georganiseerd en georiënteerd op een besloten private buitenruimte binnen de woning. Een patiowoning bestaat meestal hoofdzakelijk uit 1 bouwlaag met een mogelijkheid tot uitbouwen en bijgebouwen over meerdere bouwlagen. Het besloten karakter van dit type woningen wil geenszins zeggen dat ze geen gezicht moeten hebben naar de straat en het openbaar domein toe.

Private buitenruimte: elke woongelegenheden (volwaardige ééngezinswoning, appartement, studio, bijwoonst,...) moet beschikken over een private buitenruimte direct gekoppeld aan de woon-en leefvertrekken en kan bestaan uit een private tuin op maaiveldniveau of een geschikt en bruikbaar terras (voldoende breed en diep) gelegen op een hogere bouwlaag. Deze buitenruimte mag overdekt worden en een deel uitmaken van het beschermd volume (veranda,...).

Residentieel wonen: zijn woonbuurten en woonlinten die hoofdzakelijk tot stand komen door middel van goedgekeurde verkavelingen en die niet actief deelnemen aan het dynamisch gebeuren van de beperkte leefgemeenschap van een dorp of gemeente. Het is in de eerste plaats een woonomgeving. Niet-woongebonden activiteiten worden er meestal nauwelijks geduld met de uitzondering van eenpersoonsbedrijfjes en dienstverlening die wat betreft oppervlakte ondergeschikt is aan de woonfunctie. Ruimtelijk wordt een residentieel woongebied gekenmerkt door ééngesinswoningen in open en halfopen bebouwing met een lage woondichtheid wat resulteert in een zeer groen karakter meestal onder de vorm van grote private tuinen. Meergezinswoningen, gegroepeerde bebouwing en tweewoonsten komen ook voor maar in beperktere mate.

Rooilijn: de grenslijn tussen het particulier en het openbaar domein.

Terraswoningen: zijn woningen die niet beschikken over een volwaardige private buitenruimte op maaiveldniveau maar eventueel wel gedeeltelijk op het maaiveldniveau gesitueerd zijn. Deze woningen moeten daarom beschikken over een private buitenruimte in de vorm van ruime terrassen van minimaal 10 m².

Terreinbezetting: is de verhouding van het geheel van de effectief bebouwde en overdekte grondoppervlakken (hoofd-en bijgebouwen) op het totale grondoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval alle percelen die deel uitmaken van een groter terrein met een totaalproject. Op één perceel kunnen meerdere bestemmingszones voorkomen.

Het begrip terreinbezetting dekt dezelfde lading als het begrip bebouwingsindex maar wordt in de voorschriften dan uitgebreid tot het gehele perceel of terrein los van de verschillende beschreven bestemmingszones.

Uitbouwen: zijn ondergeschikte bouwvolumes ten opzichte van het hoofdgebouw die één aansluitend geheel vormen met het hoofdgebouw.

Uiterste bouwlijn: uiterste (buitenste) lijn waarop een gevel van een gebouw kan opgericht worden. Dit is de rooilijn of de grens van de bestemmingszone tenzij dit staat aangegeven met een bijkomende gevellijn.

Verblijfsgebied: een gebied waar het gemotoriseerd verkeer volledig ondergeschikt is aan activiteiten die inherent verbonden met de woonfuncties van een straat of plein en als centraal 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.

Verharding: alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

Vloerindex (V/T factor): de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw op: de totale terreinoppervlakte van een perceel; of alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject; of een deel van een perceel waar het betrekking op heeft.

Voorgevelbreedte: lengte van de naar de weg gekeerd gevels, gemeten op de lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht.

Voortuin: strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn, veelal aansluitend op de wegeis of het openbaar domein.

