

GEMEENTE RIEMST

Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr 990/73066/08.3

Brussel, 31 DEC 2007
Viceminister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke
Ordening

Dirk VAN MECHELEN

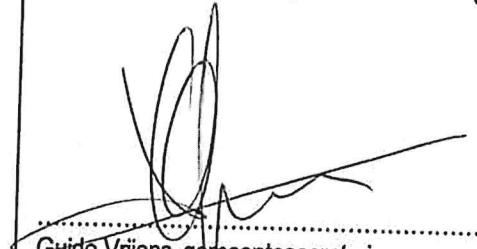
VOOR EENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER


UITGESLOTEN

BPA 'VLIJTINGEN III' stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van


12 februari 2007


.....
Guido Vrijens, gemeentesecretaris


.....
Mark Vos, burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd
van 12 maart 2007 tot 11 april 2007



.....
Guido Vrijens, gemeentesecretaris


.....
Mark Vos, burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

14 mei 2007


.....
Guido Vrijens, gemeentesecretaris


.....
Mark Vos, burgemeester

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijke planner
.....

BEGRIPPENLIJST	2
ART. 0. ALGEMENE GELDENDE VOORSCHRIFTEN	5
ART. 0.1. BESTAANDE VERKAVELINGEN.	5
ART. 0.2. PARKEREN.	5
ART. 0.3. PUBLICITEIT.	5
ART. 0.4. TOELATING TOT BOUWEN.	5
ART. 0.5. HARMONIEUS ARCHITECTURAAL GEHEEL.	5
ART. 0.6. MILIEU EN WATER.	6
ART. 0.7. OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN.	7
ART. 0.8. INPLANTING.	7
ART. 0.9. BESTAANDE GEBOUWEN.	7
ART. 0.10. UITBREIDING.	7
ART. 0.11. NEVENBESTEMMINGEN.	7
ART. 0.12. GARAGEPOORTEN.	7
ART. 0.13. CARPORTS.	7
ART. 0.14. MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN.	8
ART. 0.15. HOOGTEN.	8
ART. 0.16. DAKEN.	8
ART. 0.17. BOUWDIEPTEN.	9
ART. 0.18. OVERGANGSBEBOUWING.	9
ART. 0.19. OVERBOUWING.	9
ART. 0.20. MATERIALEN.	9
ART. 0.21. MEERGEZINSWONINGEN.	9
ART. 0.22. TE BEHOUDEN BESTAANDE BOMEN.	10
ART. 0.23. AAN TE PLANTEN BOMEN.	11
ART. 1. ZONE VOOR OPENBARE FUNCTIES	11
ART. 1.A. KERK.	11
ART. 1.B. ZONE VAN HET KLOOSTER EN DE SCHOOLGEBOUWEN.	11
ART. 1.C. DEKENIJ.	13
ART. 1.D. MUZIEKZAAL AAN DE MHEER.	13
ART. 2. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	13
ART. 3. ZONE VOOR HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	14
ART. 4. ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING	16
ART. 5. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING	17
ART. 6. ZONE VOOR UITBREIDING VAN DE WOONZONE	19
ART. 7. ZONE VOOR AGRARISCHE BEDRIJVGHEID MET ÉÉN BEDRIJFSWONING	19
ART. 8. ZONE VOOR ACHTERTUINEN	19
ART. 9. ZONE VOOR NIET BEBOUWBARE ACHTERTUINEN	20
ART. 10. ZONE VOOR VOORTUINEN	20
ART. 11. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – VERBINDENDE FUNCTIE	21
ART. 12. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – GEBIEDSONTSLUITENDE FUNCTIE	21
ART. 13. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – ERFTOEGANGVERLENENDE FUNCTIE	21
ART. 14. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – PLEINFUNCTIE	22
ART. 15. ZONE VOOR RUILVERKAVELINGSWEGEN	22
ART. 16. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN (VERBLIJFSRUIMTE EN RUSTPLEKKEN)	22
ART. 17. ZONE VOOR VOETPAD	23
ART. 18. ZONE VOOR ERFDIENSTBAARHEDEN	24
ART. 19. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID	24
ART. 20. BUFFERZONE	25
ART. 21. ZONE VOOR BEBOUWING IN FUNCTIE VAN DE BESTAANDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN	25
ART. 22. ZONE VOOR SPEEL-, OEFEN EN SPORTVELDEN	26
ART. 23. ZONE VOOR PARKEREN IN HET GROEN	27
ART. 24. AGRARISCH GEBIED	27
ART. 25. ZONE VOOR ÉÉN- OF MEERGEZINSWONINGEN	28
ART. 26. ZONE VOOR HANDEL IN VOEDINGSWAREN	29

ART. 27. WATERTOETS	EFFECTIEF EN MOGELIJK OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN	29
ART. 27. 1.	EFFECTIEF OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED (DONKERBLAUW)	29
ART. 27. 2.	MOGELIJK OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED (LICHTBLAUW)	31
ART. 27. 3.	EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN MET OPPERVLAKKIGE AFSTROMING	31
ART. 28.	TE BEHOUDEN BESTAANDE BOMEN	32
ART. 29.	AAN TE PLANTEN BOMEN	32

BEGRIPPENLIJST

HOOFDGEBOUW	Het deel van een woongebouw dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor open, halfopen en gesloten bebouwing gelegen is.
GEBOUW	Een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk omsloten gebouwde ruimte.
EENGEZINSWONING	Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting van één gezin.
MEERGEZINSWONING	Gebouw met woongelegenheden voor twee of meer gezinnen (met wisselende samenstelling) in de vorm van studio's, appartementen, een koppeling van verschillende wooneenheden met gemeenschappelijke toegang, een combinatie van diverse woonvormen, waarbij het uiterlijke karakter van het gebouw verwijst naar de typologie van een woning.
BESTEMMING	Bestemming die aan een zone op het bestemmingsplan wordt toegerekend.
NEVENBESTEMMING	Bestemming van een gebouw die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming die slechts 1/3 van de vloeroppervlakte in beslag zal nemen.
OPEN BEBOUWING	Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht. Het gebouw heeft minstens 4 vrijstaande gevels waarvan de zijgevels op een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geplaatst zijn. De minimale onderlinge afstand tussen 2 open bebouwingen bedraagt doorgaans 6.00 m.
HALFOPEN BEBOUWING	Bebouwingswijze, waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, waarbij de mandelige zijgevel van maximum twee aaneengesloten gebouwen opgericht is op de perceelsgrens, meestal met aaneengesloten voorgevels opgericht, en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
AANEENGESLOTEN OF GESLOTEN BEBOUWING	Gebouw of reeks van gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht en waarbij de eventuele vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als gesloten kopgevels.
GEMENGDE GESLOTEN BEBOUWING	Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevels van maximum 4 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels en de architecturale uitwerking van de verschillende woonentiteiten op een verschillende manier gebeurd kan zijn.
ZONE VOOR UITBREIDING VAN DE WOONZONE	Deel van een gebouw dat aansluit op het hoofdgebouw naar vormgeving en bestemming, er één geheel mee vormt, maar waarop ander voorschriften van toepassing zijn.
BIJGEBOUWEN	Meestal vrijstaande gebouwen (vb. bergplaats, tuinhuisje,...) die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht (bijvoorbeeld deze van de zone voor achtertuinen).
TWEEWONST (gekoppelde woningen)	Bebouwingswijze waarbij twee woningen met één zijgevel op de perceelsgrens opgetrokken worden. Alle vrijblijvende en zichtbare delen van de gevel op de perceelsgrens worden met duurzame gevelmaterialen afgewerkt. De vóór- en achtergevel vormen samen één harmonisch geheel.

KOPGEBOUW (halfopen)	Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.
HOEKGEBOUW	Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee aansluitende straten paalt en dat langs elk van die straten een voorgevel heeft.
KOPGEVEL (open zijgevel)	Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw dat een harmonisch geheel vormt met de voorgevel, die openingen vertoont en waartegen niet gebouwd mag worden.
GEVEL	Buitenmuur van een gebouw,
ROOILIJN	De grenslijn tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
ACHTERGEVELBOUWLIJN	De grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor achtertuinen. Het is de lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of de zone voor uitbreiding van de woonzone, effectief is opgericht. Deze lijn valt maximaal samen met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.
VOORGEVELLIJN of VOORBOUWLIJN	De lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of bijgebouwen) is opgericht. Gelegen tussen de zone voor open, halfopen of gesloten bebouwing en de zone voor voortuinen of de zone voor wegenis. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of bijgebouwen die op het bestemmingsplan zijn aangegeven, maar situeert zich wel binnen de aangegeven uiterste bouwlijnen.
ZIJGEVELBOUWLIJN	Lijn waarop de zijgevel van een gebouw effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijk samen met de op het bestemmingsplan aangeduide verplichte bouwlijnen.
VRIJSTAANDE ZIJGEVEL	Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.
VOORTUINEN	Zone gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn langs de zone voor openbare wegenis.
ACHTERTUINEN	Zone gelegen achter de (woon)zone of de zone voor uitbreiding van de woonzone.
BOUWBLOK	Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt en die als één ruimtelijke entiteit beschouwd kunnen worden.
BOUWHOOGTE	De hoogte van een gebouw gemeten tussen het peil van het maaiveld aan de basis van de voorgevel, het aansluitende maaiveld of peil van de as van de voorliggende zone voor wegenis tot de onderkant van de kroonlijst.
BOUWLAAG	Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. De eerste bouwlaag is deze van de gelijkvloerse vertrekken; de tweede bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de eerste verdieping; de derde bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de tweede verdieping. enz ... Een vertrek onder het hellend dakvlak wordt niet beschouwd als een volwaardige bouwlaag maar slechts als een ruimte ter ondersteuning van de onderliggende verdieping.
BOUWSTROOK	De zone die op het bestemmingsplan aangeduid wordt als zone waarbinnen het gebouw of bijgebouw kan opgericht worden.
BOUWVRIJE STROOK	Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.
CARPORT	Afdak of overkapping waarbij geen enkele wand afgesloten is tenzij deze die onderdeel is van de aangrenzende zone voor bebouwing waaraan de carport bevestigd is. Een carport heeft maximaal 4 steunpunten en minimaal geen (bijvoorbeeld opgehangen aan de gevel van de woning of bebouwing).
CONSTRUCTIES	Elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal, glas of een ander bouw materiaal, dat met het grondoppervlak verbonden is of erop geplaatst, met de permanent karakter, opgericht,

DAKKAPEL	Een uit het dakvlak gebouwde raamoplossing voorzien van een eigen dakafwerking. Eén of meerdere dakkapellen bedragen samen nooit meer dan 1/3 van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.
ERKER	Gesloten uitbouw van een gevel die niet de ganse breedte van de gevel beslaat maar die zich over één of meerdere verdiepingen kan uitstrekken.
DAKTERRAS	Op het platte dak van de gelijkvloerse of hoger gelegen verdieping van de aansluitende zone, of een in het hellend dak inspringend gedeelte, aangelegd als terras met verblijfsfunctie horende bij de bestemming van de aansluitende woonzone.
TERRAS (overdekt)	Buitenruimte, al dan niet overdekt, die ruimtelijk verbonden is met de aansluitende woonzone of zone voor uitbreiding van de woonzone met een verblijfsfunctie.
INPANDIG TERRAS	Verblijfsruimte horende tot de zone waarin het gelegen is (zone voor open, halfopen of gesloten bebouwing) of de zone voor uitbreiding van de woonzone, waarvan minstens één zijde open is. Het inpandig terras vormt architecturaal, functioneel en ruimtelijk één geheel met het gebouw dat gelegen is de bestemde zone.
BALKON	Open uitbouw aan een enkele verdieping van een huis, voorzien van een ballustrade, en toegang hebbende tot een vertrek van het gebouw.
UITBOUW	Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte met minstens de afmetingen van een gevelement.
UITSPRONG	Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
GARAGE	Bijgebouw of in een gebouw opgenomen ruimte geschikt voor het stallen van één of meerder auto's, zonder een bedrijfskarakter te hebben.
GEVELEMENT	Zichtbaar (onder)deel van een gevel dat niet de ganse oppervlakte (hoogte noch breedte) van de gevel beslaat (venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).
SCHEIDINGSMUUR	Zijgevel van twee gebouwen, of een in 't verlengde ervan geplaatste muur, die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
HELLEND DAK	Dak dat een gebouw afdekt en een helling heeft van meer dan 10 %.
ZADELDAK	Hellend dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.
PLAT DAK	Een dak dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10 %, eventueel ook als dakterras te gebruiken.
KROONLIJST	De bovenafwerking van een gevelvlak, met name het snijvlak tussen het opgaand gevelvlak en een hellend of plat dak.
KROONLIJSTHOOGTE	Wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
WATERDOORLATENDE VERHARDING	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal of de het op afstand plaatsen van de verschillende onderdelen, een waterdoorlatend vermogen hebben.
HOOGSTAMMIGE of RUIJME BOOM	Boom met een stamomtrek van minstens 1 m gemeten op 1 m van het maaiveld en een kruindiameter van minstens 5.00 m.

KLEINHANDEL	<p>Detailhandel, verkoop van specifieke producten in een speciaalzaak gekenmerkt door een beperkte verkoopsoppervlakte en met een lokaal karakter.</p> <p>Verklarende woordenlijst ruimtelijk structuurplan provincie Limburg: " <i>Kleinhandel wordt hier gehanteerd als de economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Het Koninklijk Besluit van 31 augustus 1964 tot vaststelling van de lijst van de in het handelsregister te vermelden handelsbedrijvigheden bepaalt dat als kleinhandelbedrijvigheid wordt beschouwd 'het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in handel gebruikelijk zijn.'</i> De kleinhandel kan zich als functie ruimtelijk uitdrukken in verschillende types zoals winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, shoppingcentra, discounts enzovoort. Het onderscheid in ruimtelijke types wordt onder meer bepaald door ligging, het aangeboden assortiment, de vorm van beheer en het voorkomen."</p>
-------------	--

ART. 0. ALGEMENE GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Art. 0.1. Bestaande verkavelingen.

In toepassing van art.41 van het decreet betreffende ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.1996, worden alle verkavelingen binnen de grenzen van het BPA vernietigd na het inwerking treden van dit BPA. Alle bestaande verkavelingen worden bij deze herziening BPA ' Vlijtingen III ' opgeheven.

Enerzijds deze die reeds uitgevoerd werden en anderzijds de nog te realiseren verkavelingen. Bij het afbakenen van de woonzones en het omschrijven van de stedenbouwkundige voorschriften werden de randvoorwaarden van de bestaande verkavelingen overgenomen en ingepast in de voorschriften van de zone waarin ze opgenomen worden.

Art. 0.2. Parkeren.

Voor elke nieuwe wooneenheid die binnen de afbakening van het BPA voorzien wordt zal een kwalitatieve oplossing voor een parkeermogelijkheid van minstens 2 wagens voorzien worden voor de zones voor open, halfopen en halfopen en gesloten bebouwing. Voor de zones voor gesloten bebouwing zal een kwalitatieve oplossing voor minstens 1 wagen voorzien worden, en dit binnen de perceelsgrenzen van het perceel waarop de wooneenheid betrekking heeft.

Art. 0.3. Publiciteit.

Publiciteit zal enkel toegestaan worden op een bescheiden manier binnen de zone van de gelijkvloerse verdieping (bouwlaag). Deze zone zal maximaal 15 % van de oppervlakte van het gevelvlak van de gelijkvloerse bouwlaag beslaan. Indien verlichting wordt toegepast zal deze steeds een neerwaartse lichtverdeling hebben.

Art. 0.4. Toelating tot bouwen.

Zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg van minstens 3.00 m breedte aansluitend aan de openbare uitgeruste weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen of tussen de watergreppels of wanneer de aanbesteding is gebeurd en de nodige financiële borgens zijn gegeven.

Art. 0.5. Harmonieus architecturaal geheel.

Elke nieuwbouw of vernieuwbouw zal in harmonie zijn met de omgeving.
Iedere constructie of geheel van constructies zal een harmonieus architecturaal geheel zijn dat afgestemd is

op de omgeving. Dit gebeurt door een kwalitatief en beheerst gebruik van kleur, materialen, vormgeving en volume.

Overdaad en een toepassing van een teveel aan materiaal- en kleurkeuzes moet vermeden worden.

Art. 0.6. Milieu en water.

Hemelwater moet steeds maximaal worden afgekoppeld van de openbare riolering.

Er mag geen verbinding zijn tussen het afvalwater met afvoer naar het openbaar riool en het hemelwater voor hergebruik, infiltratie of afvoer naar een oppervlaktewater. Elk aansluitpunt op de openbare afvalwater- of hemelwaterriolering zal voorzien zijn van een goed bereikbare toezichtspuit. Enkel het verloop van het regenwater mag afgevoerd worden naar de riolering. Voor alle nieuwe, en indien mogelijk ook voor de bestaande, infrastructuren en bouwwerken zal er een gescheiden afwateringsstelsel van hemelwater en afvalwater voorzien worden. Indien er bijkomend oppervlakte verhard zal het waterbergend vermogen van het terrein niet verkleind worden. Voor een correcte interpretatie verwijzen we naar de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd door de Vlaamse regering van 1 oktober 2004, inwerkingtreding 01 februari 2005).

"Art.2. Dit besluit bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende deel van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden."

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximum lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals voorzien in de stedenbouwkundige verordening. Bijkomende maatregelen dringen zich dan op, met andere woorden, de buffering van de verharde oppervlakte moet 200 m³/ha bedragen, met een uitloop debiet van 20 l/s ha (wanneer het lozingsdebiet groter is dan 4 l/s (0,1 ha . 40 l/s ha), is het effect significant is, de kritische oppervlakte waarbij dit het geval is (opp. krit (ha), is = 0,085/afvoercoëfficiënt(nieuw) – afvoercoëfficiënt (oud) - als afvoercoëfficiënt voor verharding wordt 0,85 aangenomen).

De verharde oppervlakten (inritten en parkeerplaatsen) worden zo beperkt mogelijk gehouden en zullen bij voorkeur bestaan uit een waterdoorlatend materiaal (verhard gras, geperforeerde tegels of tegels van elkaar op minimum 15 mm). Indien de waterdoorlaatbaarheid van de bodem kleiner is dan 1 l/s/ha dan zal een alternatieve afvoermogelijkheid voorgesteld worden. De infiltratievoorziening wordt, indien mogelijk, op minstens 2 meter van de gebouwen geplaatst en boven de hoogste stand van het grondwaterpeil. Een gecombineerd gebruik van hemelwaterput én infiltratievoorziening resulteert in een halvering van het buffervolume.

Bestaande en nieuw aan te leggen openbare wegen, daken en verharde oppervlakken die niet onder toepassing vallen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, m.n. voor daken op percelen die kleiner zijn dan 3 are, verharde oppervlakken kleiner dan 200 m² en ander uitzonderingen die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige verordening, moet de maximaal mogelijke afkoppeling, infiltratie (niet voor vervuild water) en buffering van hemelwater worden nagestreefd binnen het globale concept van het project. Dit wil zeggen dat een gescheiden stelsel moet aangelegd worden voor nieuwe infrastructuur en maximaal nagestreefd voor bestaande infrastructuur.

Indien geen hergebruik van regenwater mogelijk is, wordt in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van dakwater beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond, en in tweede instantie de eventuele infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakken. De normen van infiltratie en buffering zijn minimaal de normen zoals beschreven in de Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).

De overstromingsgevoelige zones (donkerblauw effectief en lichtblauw mogelijk) aangegeven op het

bestemmingsplan betreft de huidig vigerende zoneringsplan waarvoor de bouwvoorschriften omschreven zijn onder art.27.

Indien deze zone en het kritisch peil na onderzoek ten gevolge van getroffen maatregelen herzien wordt, zal de herziene toestand als maatstaf genomen worden.

Art. 0.7. Openbare nutsvoorzieningen.

Oprichten van openbare nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitsvoorzieningen, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, ... mag, mits advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar.

Art. 0.8. Inplanting.

Indien bij de inplanting van een gebouw of bijgebouw de aangrenzende woning een halfopen bebouwing betreft op een minimale afstand van 3 m van de perceelsgrens, en voorzien is van raam- en/of deuropeningen, dan moet de nieuw op te trekken woning eveneens op minstens 3.00 meter van de perceelsgrens ingeplant worden als halfopen bebouwing. Indien de bestaande perceelsbreedte echter smaller is dan 8.00 m, dan kan deze afstand gereduceerd worden tot minimaal 2 meter.

Er wordt steeds gestreefd naar een onderlinge afstand van minimaal 6.00 m tussen de zijgevels van twee naast elkaar gelegen gebouwen.

Art. 0.9. Bestaande gebouwen.

De bestemming van bestaande gebouwen (achterbouwen) in de zone voor achtertuinen en de bestaande bebouwing langsheen de zone voor openbare wegen is die buiten de aangegeven zone voor open, halfopen of gesloten bebouwing vallen, kunnen gehandhaafd (onderhoud, wijziging gevelopeningen binnen de voorschriften, instandhoudingswerken) blijven maar niet uitbreiden. Bij nieuwbouw of drastische verbouwingswerken zal de bouwlijn zoals aangegeven op het bestemmingsplan gevolgd worden.

Art. 0.10. Uitbreiding.

In de zone voor open en halfopen bebouwing kan de voortuinzone, gelegen tussen de voorbouwlijn van de woonzone en de zone voor openbare wegen een uitbreiding aan de bouwzone voorzien worden tot op een afstand van 5.00 m tot aan de rooilijn. Deze uitbreiding zal nooit meer bedragen dan de helft van de voorgevelbreedte en zal steeds op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien worden.

Art. 0.11. Nevenbestemmingen.

De zones met bestemming wonen kunnen, indien dit in de voorschriften zo is aangegeven, als nevenbestemming hebben: horeca, kantoren, handel, diensten en vrije beroepen, dit echter steeds met een lokaal karakter. Wordt de draagkracht en het effect op de omgeving overschreden dan dient de activiteit te herlokalisieren. De nevenbestemmingen mogen slechts 1/3 van het bouwvolume innemen en de bijhorende parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden binnen de grenzen van het betreffende perceel.

Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen worden toegelaten voor zover zij door hun inplanting en/of activiteit geen hinder vormen voor de woonomgeving. Bij elke bestemming zullen maatregelen getroffen worden omdat het effect op de woonomgeving te beperken.

Art. 0.12. Garagepoorten.

Garagepoorten en overdekte autostaanplaatsen in het voorgevelgebied van de zones voor gesloten en halfopen bebouwing moeten op een esthetisch verantwoorde wijze voorzien worden.

Er moet op steeds voorkomen worden dat de voorgevel op het gelijkvloers overheerst wordt door gesloten garagepoorten. De poorten zullen uitgevoerd worden in kwalitatieve materialen en in een kleur in harmonie met de gevel en de omliggende bebouwing.

Art. 0.13. Carports.

Carports, als overdekte staanplaats voor maximaal 2 personenwagens, zijn toegestaan buiten de bouwzone: op de perceelsgrens enkel mits schriftelijke toestemming van de buur, en in de zone voor voortuinen enkel indien ze onmiddellijk aansluiten op de zone voor bebouwing en hiermee constructief verbonden zijn en er architecturaal één geheel mee vormen.

Het betreft enkel lichte overkappingen zonder zijdelingse afsluitingen of wanden. De enige wand kan gevormd worden door de gevel van de bestaande woning waaraan de carport bevestigd wordt en waarmee het één geheel zal vormen. Het betreft nooit losstaande constructies.

Art. 0.14. Monumenten en landschappen.

Alle panden of delen ervan, die bij wet of bij decreet beschermd worden of die beeldbepalend zijn voor het gebied en binnen het B.P.A. omwille van hun specifieke esthetische, historische of architecturale waarde behouden worden, is het wenselijk dat alle vergunningverlenende instanties advies van Monumenten en Landschappen zouden inwinnen.

Het betreft volgende elementen opgenomen als beschermd monument of beschermd dorpsgezicht:

- de Sint-Albanuskerk met kerkhofmuur (M)
- de omgeving van het kerkhof en de aansluitende hoeve (BD)
- de pastorie Sint-Albanusstraat 2 met tuin (BD).

Het volume, de geveltypologie, de gevelgeleding, de verhouding van de constructieve opbouw (het ritme) van deze gebouwen vormen samen de schaal van het gebouw en dienen behouden te blijven.

Voor onderstaande panden, aangegeven als beeldbepalende panden (BBP) zal bij eventuele verbouwingswerken steeds advies ingewonnen worden bij het Agentschap RO Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Limburg.

- Sint-Albanusstraat 24
- Sint-Albanusstraat 75
- Kinstraat 1
- Ophemmerstraat 31
- Ophemmerstraat 45
- Ophemmerstraat 48
- Ophemmerstraat 50
- Ophemmerstraat 66: kapel
- Ophemmerstraat: kapel aansluitend op 66
- Ophemmerstraat 74
- Ophemmerstraat 93
- Ophemmerstraat 97
- Molenweg 50
- Erhemstraat 8
- Jodenstraat 28
- Hoek Bijsstraat/Smisstraat

Art. 0.15. Hoogten.

De zones met aanduiding 1H, 1HW en 1W hebben een hoogte, onderkant kroonlijst, gelegen tussen 3.00m en 4.50m gemeten vanaf het hoogste stoepniveau grenzend aan de perceelsgrens met de straat.

De zones met aanduiding 2H, 2HW en 2W hebben een hoogte, onderkant kroonlijst, gelegen tussen 5.80m en 6.40m gemeten vanaf het hoogste stoepniveau grenzend aan de perceelsgrens met de straat.

Ingeval van geschakelde woningen in een zone voor halfopen of gesloten bebouwing is éénzelfde kroonlijsthoogte verplicht op het punt (over minimaal 60 cm) waar de daken aan elkaar grenzen.

De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden. Bij verbouwing van bestaande gebouwen met afwijkende hoogte, kan van de voorgeschreven hoogten afgeweken worden op voorwaarde dat in een bij de vergunning gevoegde verantwoordingsnota aangetoond wordt dat dit esthetisch verantwoord is en geen afbreuk doet aan de belevingswaarde van de omgeving (lichtinval, privacy, bezonning, e.d.).

Art. 0.16. Daken.

Hellende daken zijn verplicht (H) toe te passen in de zones voor gesloten bebouwing en de zones voor gesloten en halfopen bebouwing wanneer dat zo aangegeven wordt op het bestemmingsplan.

Bij aansluitende bebouwing zal optimaal rekening gehouden worden met een vloeiende aansluiting van de daken, met andere woorden, de dakhellingen van geschakelde woningen zal op elkaar afgestemd worden.

Dit wordt op het plan aangegeven met **HW** wat wijst op een verplicht harmonische aansluiting van dakhooften en – hellingen.

De helling kan variëren tussen 30° en 55° met een nokhoogte van maximum 6.00 m boven de kroonlijst. In de zones voor uitbreiding van de woonzone zijn platte of hellende daken (**W**) toegestaan.

In de zones voor halfopen en open bebouwing, is een vrije dakvorm (**W**) toegestaan, met name altijd voor de blijvend vrijstaande woningen. Bij de halfopen bebouwing is enkel een totaal vrije dakvorm toegestaan indien er nog geen woning met gemeenschappelijke muur op het aansluitend perceel gebouwd is zo niet zal er steeds harmonisch afgebouwd worden (in hoogte en helling) met het aansluitende bouwvolume (**HW**). Bij het aanbouwen tegen een gemeenschappelijke muur van een bestaande woning zal de kroonlijsthoogte en dakhelling van de bestaande woning (plat of hellend) optimaal gevolgd worden over minimaal 60cm vanaf de gemeenschappelijke muur. Vervolgens kan opnieuw een vrije dakvorm worden toegepast.

Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm.

Art. 0.17. Bouwdiepten.

De maximale zone voor de bouwdiepte wordt aangegeven op het bestemmingsplan, maar de effectieve bouwdiepte is steeds beperkt tot 15.00 m op het gelijkvloers ongeacht de op plan aangegeven grotere bouwdiepten.

De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m.

De gekozen bouwdiepte heeft zijn invloed op de dakhelling. Deze dakhelling moet steeds in harmonie zijn met de naastliggende dakhelling én zal geen belemmering zijn op eventueel latere ontwikkelingen van de naastliggend bebouwing. Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het bestemmingsplan.

Art. 0.18. Overgangsbebouwing.

Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met hetzelfde materiaal annex kleur als de voorgevel afgewerkt worden.

Art. 0.19. Overbouwing.

Indien zich een overbouwing van het gelijkvloers voordoet (bijvoorbeeld in functie van een onderdoorgang) dan zal de vrije doorgangshoogte minstens gelijk zijn aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag. De zijdelingse muren worden afgewerkt met de zelfde materialen als de voorgevel of met een gevelbekleding die kwalitatief en in harmonie is met de andere gebruikte zichtbare gevelmaterialen. De overbouwing zal kwalitatief en op een esthetisch verantwoorde manier afgewerkt worden.

Art. 0.20. Materialen.

Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw voldoen aan volgende eisen: :

- in welgevormde, duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen die esthetisch verantwoord zijn;
- een kleur aangepast aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving;
- in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat deze esthetisch verantwoord zijn;
- de hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, natuurleien of kunstleien of een ander esthetisch verantwoord kleinschalig materiaal in zwart/grijs/rood/bruin schakeringen;
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 0.21. Meergezinswoningen.

Het toestaan van tweegezinswoningen wordt per locatie en per perceel getoetst aan een minimum aan aanbod aan woonkwaliteit en grondgebondenheid, met name

1. de mate van fysieke toegankelijkheid en verbondenheid van de woning enerzijds en het openbare domein, en de privé-buitenruimte anderzijds;

2. minstens fysieke aansluiting op het openbare domein op stoepniveau met een toegang (deur) en fysieke aansluiting op privé-buitenruimte op perceelmaaiveld niveau (living en/of keuken);
3. woonkwaliteit: woonvertrekken onder een hellend dak zijn uitgesloten, bijfuncties zoals slapen, berging, sanitair kunnen wel onder het hellende dakvolume;
4. rechtstreekse lichtinval in woonruimte (keuken, zithoek, d.m.v. helder glas in een minimale verhouding van 1/5 glas ten opzichte van vloeroppervlakte van bedoelde ruimten en minimale verhouding van 1/7 glas rzn opzichte van de vloeroppervlakte van de slaapvertrekken;
5. privé-buitenruimte: een evenredigheid met de verdeling van de vloeroppervlakte van de woningen ten opzichte van de beschikbare buitenruimte is vereist;
6. visuele relatie woonvertrekken met privé-buitenruimte is vereist en de visuele relatie woonvertrekken met de ruimere omgeving wordt nagestreefd;
7. per wooneenheid zal minstens één parkeerplaats voorzien worden in de zones voor gesloten bebouwing, binnen de betreffende perceelsgrenzen. In de zones voor open en halfopen bebouwing zijn dit twee parkeerplaatsen per wooneenheid, eveneens voorzien binnen de betreffende perceelsgrenzen. Het parkeren is liefs geïntegreerd in de zone voor bebouwing of de zone voor uitbreiding van bebouwing.

Appartementen, meergezinswoningen en andere vormen en combinaties van collectief wonen zijn slechts toegestaan in de op het plan aangeduide locaties en zones indien aan onderstaande voorwaarden strikt wordt voldaan.

- a) Per wooneenheid zal minstens één parkeerplaats voorzien worden binnen de betreffende perceelsgrenzen, één geheel vormend met de zone voor bebouwing, m.a.w. niet in de zone voor achtertuinen. In de zones voor open en halfopen bebouwing zijn dit twee parkeerplaatsen per wooneenheid, eveneens voorzien binnen de betreffende perceelsgrenzen, één geheel vormend met de zone voor bebouwing, m.a.w. niet in de zone voor achtertuinen.
Het parkeren is geïntegreerd in de zone voor bebouwing of de zone voor uitbreiding van bebouwing.
- b) De minimale vloeroppervlakte per eenheid wordt berekend op basis van de woonfuncties, dit is exclusief de parkeer ruimte(n), terrassen, gemeenschappelijke toegangen, kelders en bergingen, liften of andere gemeenschappelijke technische ruimten, maar inclusief alle woon- en slaapvertrekken, de keuken, de sanitaire voorzieningen, de kantoorruimten, de individuele berging en interne horizontale en verticale circulatie. Deze oppervlakte kan wisselen per eenheid, m.a.w. er kan (liefst) een variatie van kleinere, echter minimaal 75 m², en grotere wooneenheden voorzien worden, doch wanneer de verschillende oppervlakten worden samengevoegd zal de gemiddelde vloeroppervlakte minstens 100 m² per eenheid bedragen.
- c) Per wooneenheid zal een privé-buitenruimte, al dan niet overdekt, al dan niet inpandig, van minstens 12 m² voorzien worden onmiddellijk aansluitend op en functioneel verbonden met de woonvertrekken.
- d) Elke wooneenheid zal een rechtstreekse lichtinval hebben d.m.v. helder glas, en dit in volgende verhouding: een oppervlakte van 1/5 glas t.o.v. de vloeroppervlakte van de woonvertrekken (woon- en werkrimte, keuken) en een oppervlakte van 1/7 glas t.o.v. de vloeroppervlakte van de slaapvertrekken (slapen en sanitair). De berekening hiervan zal door de ontwerper als staving worden toegevoegd.
- e) Woonvertrekken (inclusief de keuken) onder een hellend dak zijn uitgesloten, ook niet indien dit hellend vlak ruim voorzien wordt van uitsprongen, dakkapellen of andere pogingen tot dakverruiming. Aan de ruimten onder het hellend dak kunnen enkel bijfuncties voorzien worden zoals slapen, berging en sanitair. Samengevat: in de 3° bouwlaag onder het eventueel verplichte hellende dak zal géén woonruimte (incl. keuken) voorzien worden.
- f) De meergezinswoningen hebben een kleinschalige gevelgeleding conform het karakter van ééngezinswoningen.

Art. 0.22. Te behouden bestaande bomen.

De op het plan en in de begeleidende visietekst (onder punt 5) aangegeven bomen dienen behouden te blijven onafgezien van de bestemming waarin ze gelegen zijn. Bij eventuele sterfte of eender welke andere oorzaak van beschadiging of verwijdering zal onmiddellijk overgegaan worden tot vervanging met een reeds volgroeide hoogstammige ruime boom.

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd en toegepast:

- op de bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;
- in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen opgenomen te worden;
- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen;
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie;
- bij eventuele beschadiging de wonde gladsnijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

Art. 0.23. Aan te planten bomen.

De op het plan aangegeven bomen moeten voorzien worden, de bomenrijen zijn suggestief aangegeven.

Conform de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal in de zones voor achtertuinen die dieper zijn dan 50 m ten opzicht van de rooilijn met de voorliggende straat, en dit langsheen de buitenranden van de afbakening van het bestemmingsplan, zal per perceel verplicht minstens één streekeigen hoogstamboom ingeplant worden zoals indicatief aangegeven op het bestemmingsplan. De inplanting kan ook binnen de bovenvermelde 50 m zone. De inplanting is niet verplicht voor percelen in gebruik als landbouwgebied, wanneer echter betreffende akker door aankoop opgenomen wordt in de zone voor achtertuinen (bebouwbare zone of niet) en ingericht wordt als achtertuin, weiland of dergelijke horende bij de voorliggende woonzone, dan geldt de verplichting tot aanplanting wel. De bomen aangegeven in de zones voor openbare wegenis zullen reeds behoorlijk volgroeide hoogstammige ruime bomen zijn. Een keuze voor de aan te brengen bomen op de nieuwe locaties kan gemaakt worden uit plataan, beuk of linde, tenzij anders aangegeven op het bestemmingsplan.

Voor de locaties waar de bomen per twee worden voorzien, zoals bijvoorbeeld aan weerszijden van de Mheer en bij de toegang tot de kerk, zullen steeds twee dezelfde soorten gekozen worden (dus, 2 platanen of 2 beuken of 2 linden). Op het Liepenspleintje zullen, verder bouwend op de reeds aanwezige beuk, 2 bijkomende beuken voorzien worden.

ART. 1. ZONE VOOR OPENBARE FUNCTIES

Bestemming.

Binnen de zone voor openbare voorzieningen bevindt zich de kerk, de dekenij, de huidige muziekzaal en de lagere school met bijhorende speelruimte, en parkeerplaats.

In de bestaande gebouwen en inrichtingen zijn openbare voorzieningen van lokaal niveau toegestaan.

Art. 1.a. Kerk.

Wordt bewaard in de huidige oppervlakte en volume-inname.

Aanpassings- en verbouwingswerken in functie van toekomstige (andere) behoeften zijn mogelijk mits een onderbouwde motivering.

Art. 1.b. Zone van het klooster en de schoolgebouwen.

Eventuele uitbreidings- en verbouwingswerken aan de schoolgebouwen gebeuren in harmonie met de bestaande bebouwing en met de omgeving. De draagkracht van de omgeving zal nooit overschreden worden, noch wat betreft de vormgeving en volume-inname, noch wat betreft de functie-invulling. De bestaande nok- of bouwhoogte zal niet overschreden worden. Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt (voorbeeld liftinstallatie).

In geval van nieuwbouw in functie van de school of andere openbare functies, zal dit eveneens gepaard gaan met het opstellen van een dossier met een gedetailleerde inplantings- en volumestudie, een omgevingsstudie, een organigram van de functieverdeling, een oppervlakte- en volumestudie van het geheel en een ruimtelijke voorstelling van de inplanting in de omgeving. Dit dossier moet de eenheid op gebied van aanleg, uitbouw en

landschapsarchitectuur met de aangrenzende open ruimte garanderen. Er wordt steeds gestreefd naar het behoud of indien nodig het herstel van het karakter van de specifieke plek in harmonie met de omgeving. Bij de uiteindelijke bouwaanvraag zullen de eventuele fases voor realisatie worden aangeduid.

Vorm en voorkomen.

Alle zichtbare gevels, zowel van het hoofdbouwwolume als de bijgebouwen, evenals alle van op de openbare weg zichtbare delen van het gebouw, zullen uitgevoerd worden in materialen die esthetisch verantwoord zijn. Ze moeten niet noodzakelijk afgestemd worden op deze voorkomend in de omgeving maar kunnen zich ervan distantiëren door een eigen karakter en/of profilering na te streven conform de functie.

De toepassing van vorm, kleur en materiaalgebruik zal echter steeds in harmonie gebeuren, het totaalbeeld van het gebouw moet een eenheid en herkenbaarheid weergeven.

Het aantal bouwlagen van het gebouw is bepaald op het bestemmingsplan (2 bouwlagen). Vrije dakvorm.

De bouwhoogten is gelijk aan deze van de aansluitende zones. Daar waar de bebouwing en het dakvolume aansluit op de bestaande naastliggende bebouwing zal een harmonieuze overgang gemaakt worden o.a. door middel van een aansluiting gelijk in kroonlijsthoogte en dakhelling over minstens 1m vanaf de bestaande woning. Het gebouw moet een maximale relatie hebben met het dorp en de omgeving waartoe het behoort.

De zones zullen steeds een kwaliteitsvolle afwerking hebben naar alle zijden. De architectuur zal een bijdrage leveren aan de omgeving en zal optimaal rekening houden met het toegang geven tot de achterliggende speelvelden. Binnen deze zone voor openbare functies zal steeds voor minstens 2/5 open ruimte voorzien worden. De gevels zullen open en transparant zijn, monotone aaneengesloten gesloten wanden moeten voorkomen worden. De buitenruimten zullen waar mogelijk een openbaar karakter hebben. Binnen de zone voor openbare functie van de huidige schoolgebouwen zal verplicht een voetgangers- en fietsendoorsteek (indicatief aangegeven op het bestemmingsplan) voorzien worden die de verbinding van de Kloosterstraat met de achterliggende speelweiden mogelijk maakt.

Het parkeren horende bij de geplande functies zal steeds opgevangen worden binnen de zone voor openbare functies. Deze parkeerruimte zal steeds op een kwalitatieve manier verwerkt worden in het geheel van de gebouwen of de buitenruimte. Indien parkeergelegenheid in de inrichting van de buitenruimte wordt voorzien dan zal dit met een minimale verdeling van groen ten opzichte van de totaaloppervlakte van de parkeerruimte gebeuren. Per parkeervlak zal voor 20% aan groen voorzien worden. Het percentage van 20% geeft een verhouding aan van het aandeel groen en circulatie ten opzichte van de totale oppervlakte. Dit groen, dat ongeveer 12% van de 20% uitmaakt, wordt gezien als voornamelijk hoogopgroeiende streekeigen bomen met een diffuus kruinprofiel. Ze worden gelijkmatig verdeeld over de ganse oppervlakte van de zone.

Bij de aanleg van het terrein zullen voorzieningen getroffen worden voor een correcte afwatering.

Om te garanderen dat het geheel op een kwalitatieve en representatieve manier uitgewerkt zal worden, moet voor deze zone een inrichtingsplan opgemaakt worden.

Bij de beoordeling zal toegezien worden op:

- Een minimum gebruik aan verharding en een discrete inpassing van de verlichting (met een neerwaartse lichtstraling) en reclame-elementen. Voor de verharding wordt de voorkeur gegeven aan kiezel, grind, dolomiet, verhard gras of een eenvoudig verhardingsmateriaal waarbij de afzonderlijke elementen met een ruime voeg van elkaar geplaatst worden. Het terrein of de aansluitende parkeervlakken zullen nooit uit één doorlopend gesloten verhardingsmateriaal uitgevoerd worden.
- Een gelijkmatige verdeling van het groen over de ganse zone, dit wat betreft zowel de lage beplanting (gras, bodembedekkers, heesters) als de hoge beplanting (bomen), zodanig dat een globaal groen beeld gegarandeerd wordt.

Een belangrijk beoordelingscriterium is het open en toegankelijke karakter van deze zone.

De inplanting, ontsluiting, het zich naar buiten profileren van deze gebouwen, zal nooit tegenstrijdig zijn met de basisuitgangspunten van het B.P.A.. Het betreft meer bepaald de doorwaadbaarheid, toegankelijkheid, het openbaar karakter, het zich optimaal open stellen naar de omgeving, de transparantie en het optimaal toegang geven naar het achterliggende gebieden (speelvelden) of gebouwen.

Zij zullen als functie niet enkel de functie op zich in zich dragen, maar bijkomend zullen ze blijvend een meerwaarde bieden aan het dorpsgebeuren en de woonomgeving door hun open karakter naar buiten te dragen. Het zal steeds een meerwaarde betekenen voor de (woon)omgeving en het dorp.

Op basis van het al dan niet aanwezig zijn van deze meerwaarde zal de ruimtelijke ingreep beoordeeld worden.

Art. 1.c. Dekenij.

Bestemming: openbare en woonfuncties.

Gezien het beeldbepalend karakter, het specifiek esthetisch karakter en de historische waarde van de dekenij moet er speciaal op toegezien worden dat bij een eventuele verbouwing of beperkte uitbreiding het karakter, de gevelgeleding en –typologie, de verhouding van de constructieve opbouw, het oorspronkelijke materiaalgebruik en de bouwhoogte gehandhaafd dient te blijven.

Binnen de bestaande gebouwen gecombineerd met de beperkte uitbreiding kunnen maximaal 2 wooneenheden voorzien worden. Het advies van Onroerend Erfgoed is doorslaggevend en bindend.

Art. 1.d. Muziekzaal aan de Mheer.

Bij een eventuele verbouwing van het huidige gebouw of vervanging door nieuwbouw in functie van openbare functies of wonen, zullen de twee gevellijnen zich op een positieve en transparante manier profileren naar de twee zijden van de Mheerstraat. De zijgevel langs de Kinstraat is gesloten.

De gevellijn naar de aangrenzende groene verblijfsruimte V. zal eveneens over de ganse oppervlakte kwalitatief afgewerkt worden met dezelfde materialen als de gevels langs de Mheer. In geval van een openbare bestemming is het leggen van een functionele relatie naar de verblijfsruimte V. zeer aangewezen. Er moet echter voorkomen worden dat deze zone als achterzijde (toelevering, opslag, enzovoort) gaat fungeren. Openingen kunnen dan ook enkel gezien worden in functie van het leggen van relaties tussen de verschillende openbare functies.

Indien de zone uitgewerkt wordt als woonzone dan zal er eveneens op toegezien worden dat de woningen, met hun respectievelijk buitenruimten, op een harmonische en kwaliteitsvolle manier geïntegreerd worden in de omgeving.

Het architecturaal karakter, de bouwhoogte en - diepte, de dakhellingen, de gevellijnen en het materiaalgebruik (stedenbouwkundige voorschriften) wordt afgestemd op de aanpalende woonzones en de voorschriften omschreven onder art. 0.21.

Ter beoordeling van elk woonproject zal de inplanting, de ontsluiting, het zich naar buiten profileren, het architecturaal gegeven, met andere woorden het gemotiveerd dossier opgesteld worden.

ART. 2. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING**Bestemming.**

Hoofdbestemming: wonen.

Nevenbestemming: diensten en vrije beroepen met een lokaal karakter.

De nevenbestemmingen mogen slechts 1/3 van het bouwvolume innemen en de bijhorende parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden op het perceel.

Horeca als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat, aan de zijde van de woonkern;
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat;
- Mheer, enkel rondom het plein;
- Jodenstraat, tussen de Mheer en de Schepen Salsstraat, aan weerszijden, bij voorkeur enkel in de bestaande horecazaken en verder enkel in het hoekpand 749c (huidige café).

Handel als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat, aan de zijde van de woonkern;
- Smisstraat, tussen de Ophemmerstraat en de Sint-Albanusstraat, enkel aan de buitenrand (noordoostzijde);
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat;
- Mheer, enkel rondom het plein;

- Kinstraatje, enkel in de drie panden aan de zuidzijde (percelen 626s, 631t en 631v;

Architecturale voorschriften.

Binnen deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten. Gebouwen die aangebouwd worden tegen een bestaande halfopen bebouwing die op 3.00 m van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant, mogen beschouwd worden als halfopen bebouwing waarvan de niet gemeenschappelijke zijgevelbouwlijn op minstens 3.00 m van de andere zijdelingse perceelsgrens kan voorzien worden. Deze zijgevels zullen afgewerkt worden op dezelfde manier als de voorgevel, ze kunnen voorzien worden van raam- en deuropeningen (op het plan zijn deze kopgevels van elkaar gescheiden door een voortuinzone). De kopgevel van een gebouwenreeks moet met in dezelfde architectuur, met dezelfde of harmoniërende materialen als de voorgevel worden afgewerkt.

Inplanting binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone.

Bestaande en nieuw te bouwen volumes mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving, wat betreft privacy, lichtinval, enzovoort. Alle zichtbare gevels zullen op een kwalitatieve manier met duurzame materialen uitgevoerd worden, waarbij de architectuur in harmonie is met de bebouwing in de omgeving.

De voorgevelbreedte zal minimum 6.00 m bedragen, behoudens bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte waarvoor een gemotiveerd alternatief kan voorgelegd worden.

Het peil van het gelijkvloers ligt tussen 0.30 m en 0.50 m boven het bovenste peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, voor wat betreft de hoogteligging, op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt ten opzicht van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd.

Het aantal bouwlagen wordt aangegeven op het bestemmingsplan (zie ook art. 0.15.).

Eén bouwlaag = kroonlijsthoogte tussen 3.00m en 4.50m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Twee bouwlagen = kroonlijsthoogte tussen 5.80m en 6.40m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Voor de dakhellingen wordt verwezen naar art.0.16. en het bestemmingsplan.

Bij verbouwing van de woningen aangegeven als BBP (beeldbepalende gebouwen onder art. 0.14.) zal het karakter, de voorbouwlijn en het omliggende groen (bvb. aangegeven te handhaven bomen) bewaard blijven. Bij eventuele nieuwbouw zal de configuratie, de inplanting en de gevelgeleding van de huidige woning als referentie gehanteerd worden. De voortuinzone zal ruimtelijk afgebakend worden als groene voortuin met ruime boom, waarbij verharding enkel in functie van de toegangen is toegestaan.

Voor deze panden zal bij eventuele verbouwingswerken steeds advies ingewonnen worden bij het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Limburg.

ART. 3. ZONE VOOR HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

Bestemming.

Hoofdbestemming: wonen.

Nevenbestemming: diensten en vrije beroepen met een lokaal karakter.

De nevenbestemmingen mogen slechts 1/3 van het bouwvolume innemen en de bijhorende parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden op het perceel.

Horeca als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat aan de zijde van de woonkern;;
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk aan weerszijden van de straat:

- Mheer, enkel rondom het plein;
- Jodenstraat, tussen de Mheer en de Schepen Salsstraat, aan weerszijden, bij voorkeur enkel in de bestaande horecazaken en verder enkel in het hoekpand 749c (huidige café).

Handel als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat; aan de zijde van de woonkern;
- Smisstraat, tussen de Ophemmerstraat en de Sint-Albanusstraat, enkel aan de buitenrand (noordoostzijde);
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat::
- Mheer, enkel rondom het plein;
- Kinstraatje, enkel in de drie panden aan de zuidzijde (percelen 626s, 631t en 631v).

Architecturale voorschriften.

Binnen deze zone is enkel halfopen en gesloten bebouwing toegelaten.

De kopgevel van een gebouwenreeks moet met in dezelfde architectuur, met dezelfde of harmoniserende materialen als de voorgevel worden afgewerkt.

Bestaande en nieuw te bouwen volumes mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving, wat betreft privacy, lichtinval e.d.

Alle zichtbare gevels zullen op een kwalitatieve manier met duurzame materialen gebeuren.

De architectuur zal in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving, de Inplanting binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone.

De voorgevelbreedte voor gesloten en halfopen bebouwing zal minimum 6.00 m bedragen, behoudens bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte waarvoor mogelijk een gemotiveerd alternatief kan voorgelegd worden.

Bij halfopen bebouwing zal de onderlinge afstand van de vrijstaande zijgevels tot de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens minstens 3.00 m bedragen met uitzondering van perceel 666b (Ophemmerstraat) waarvan de zijgevel op 2.00 m van de zijdelingse perceelsgrens kan voorzien worden. De onderlinge minimale afstand van 6.00 m wordt gegarandeerd door de afstand de zijgevel van de naastliggende bestaande bebouwing die op 8.00 m van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant ((meergezinswoningen op perceel 665l). De onderlinge afstand (10.00 m) wordt er ingevuld met niet bebouwbaar voortuinzone.

Indien de bebouwing gelegen op het perceel 1041k langs de Schepen Mengelslaan, aangegeven met de rode stip niét tegen de bestaande woning langs de Bilzersteenweg wordt aangebouwd als halfopen of gesloten bebouwing, dan zal de architectuur zodanig zijn dat deze blinde gevel geïntegreerd wordt in het ontwerp waarbij de blinde gevel op een kwalitatief en esthetisch verantwoorde manier (naar vormgeving en materiaalgebruik) wordt afgewerkt conform het karakter, het materiaalgebruik en de architectuur van de hoofdbouw.

Het peil van het gelijkvloers ligt tussen 0.30 m en 0.50 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, voor wat betreft de hoogteligging, op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt ten opzicht van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Indien het bestaand maaiveld meer dan 1.50 m boven het wegpeil ligt, zijn uitgravingen toegelaten met uitzondering van de taluds langsheen de Bosstraat en het noordelijk deel van de Bloemenstraat tussen de Ophemmerstraat en de Jodenstraat. Bij deze twee locaties moet erop toegezien worden dat het voetpad naar de woning en de toegang naar de garage beperkt wordt tot de functioneel noodzakelijke breedte.

Het aantal bouwlagen wordt aangegeven op het bestemmingsplan (zie ook art. 0.15.).

Eén bouwlaag = kroonlijsthoogte tussen 3.00m en 4.50m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Twee bouwlagen = kroonlijsthoogte tussen 5.80m en 6.40m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Voor de dakhellingen wordt verwezen naar art.0.16. en het bestemmingsplan.

Bij verbouwing van de woningen aangegeven als BBP (beeldbepalende gebouwen onder art. 0.14.) zal het karakter, de voorbouwlijn en het omliggende groen (bvb. aangegeven te handhaven bomen) bewaard blijven.

Bij eventuele nieuwbouw zal de configuratie, de inplanting en de gevelgeleding van de huidige woning als referentie gehanteerd worden. De voortuinzone zal ruimtelijk afgebakend worden als groene voortuin met ruime boom, waarbij verharding enkel in functie van de toegangen is toegestaan.

Voor deze panden zal bij eventuele verbouwwerken steeds advies ingewonnen worden bij het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Limburg.

ART. 4. ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

Bestemming.

Hoofdbestemming: wonen.

Nevenbestemming: diensten en vrije beroepen met een lokaal karakter.

De nevenbestemmingen mogen slechts 1/3 van het bouwvolume innemen en de bijhorende parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden op het perceel.

Horeca als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat aan de zijde van de woonkern;
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat;
- Mheer, enkel rondom het plein;
- Jodenstraat, tussen de Mheer en de Schepen Salsstraat, aan weerszijden, bij voorkeur enkel in de bestaande horecazaken en verder enkel in het hoekpand 749c (huidige café).;

Handel als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat aan de zijde van de woonkern;
- Smisstraat, tussen de Ophemmerstraat en de Sint-Albanusstraat; enkel aan de buitenrand (noordoostzijde);
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat::
- Mheer, enkel rondom het plein; :
- Kinstraatje, enkel in de drie panden aan de zuidzijde (percelen 626s, 631t en 631v.

Architecturale voorschriften.

Binnen deze zone is enkel halfopen bebouwing toegelaten.

Bestaande en nieuw te bouwen volumes mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving, wat betreft privacy, lichtinval e.d.

Alle zichtbare gevels zullen op een kwalitatieve manier met duurzame materialen gebeuren.

De architectuur zal in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving, de inplanting binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone.

De voorgevelbreedte zal minimum 6.00 m zijn, behoudens bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte waarvoor mogelijk een gemotiveerd alternatief kan voorgelegd worden.

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen met uitzondering van perceel 707g (Jodenstraat) waarvan de zijgevel op 1.00 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien wordt. De onderlinge minimale afstand van 6.00 m wordt gegarandeerd door de afstand van 5.00 m van de zijgevel van de naastliggende bestaande woning op perceel 708p.

De onderlinge afstand wordt er ingevuld met niet bebouwbare voortuinzone.

Het peil van het gelijkvloers ligt tussen 0.30 m en 0.50 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, voor wat betreft de hoogteligging, op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt ten opzicht van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Het aantal bouwlagen wordt aangegeven op het bestemmingsplan (zie ook art. 0.15.).

Eén bouwlaag = kroonlijsthoogte tussen 3.00m en 4.50m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Twee bouwlagen = kroonlijsthoogte tussen 5.80m en 6.40m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Voor de dakhellingen wordt verwezen naar art.0.16. en het bestemmingsplan.

Bij verbouwing van de woningen aangegeven als BBP (beeldbepalende gebouwen onder art. 0.14.) zal het karakter, de voorbouwlijn en het omliggende groen (bvb. aangegeven te handhaven bomen) bewaard blijven. Bij eventuele nieuwbouw zal de configuratie, de inplanting en de gevelgeleding van de huidige woning als referentie gehanteerd worden. De voortuinzone zal ruimtelijk afgebakend worden als groene voortuin met ruime boom, waarbij verharding enkel in functie van de toegangen is toegestaan.

Voor deze panden zal bij eventuele verbouwingswerken steeds advies ingewonnen worden bij het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Limburg.

ART. 5. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

Bestemming.

Hoofdbestemming: wonen.

Nevenbestemming: diensten en vrije beroepen met een lokaal karakter.

De nevenbestemmingen mogen slechts 1/3 van het bouwvolume innemen en de bijhorende parkeerplaatsen dienen opgevangen te worden op het perceel.

Horeca als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat aan de zijde van de woonkern;
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;
- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat;
- Mheer, enkel rondom het plein;
- Jodenstraat, tussen de Mheer en de Schepen Salsstraat, aan weerszijden, bij voorkeur enkel in de bestaande horecazaken en verder enkel in het hoekpand 749c (huidige café);

Handel als nevenbestemming kan enkel op volgende locaties:

- Bilzersteenweg, tussen de Molenweg en de Ophemmerstraat aan de zijde van de woonkern;
- Smisstraat, tussen de Ophemmerstraat en de Sint-Albanusstraat; enkel aan de buitenrand (noordoostzijde);
- Pater Vanweertplein, in het hoekpand op perceel 830r;

- Sint-Albanusstraat, tussen het Pater Vanweertplein en de korte insteek van de Sint-Albanusstraat / zijtoegang tot de kerk, aan weerszijden van de straat::
- Mheer, enkel rondom het plein; :
- Kinstraatje, enkel in de drie panden aan de zuidzijde (percelen 626s, 631t en 631v.

Architecturale voorschriften.

Binnen deze zone zijn enkel alleenstaande woningen of tweegeschakelde woningen toegelaten.

Inplanting binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone.

Voor twee halfopen woningen is een minimum perceelsbreedte per perceel van 9.00 m vereist, voor een alleenstaande woning is de minimum perceelsbreedte 12.00 m. Voor bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan, hiervoor moet een gemotiveerd alternatief voorgelegd worden.

De breedte van de voorgevel voor de inplanting van een halfopen en open bebouwing bedraagt minimum 6.00 m behoudens bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte waarvoor mogelijk een gemotiveerd alternatief kan voorgelegd worden dat door de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar en aan afdeling RWO-Limburg beoordeeld zal worden.

Voor bredere percelen tot 25.00 m zal maximum 2/3 van de perceelsbreedte ingenomen worden. Indien percelen breder zijn dan 25.00 m zullen deze opgedeeld worden in verschillende kavels totdat ze voldoen aan minstens bovenstaande voorwaarden naar maatvoering en gevelgeleding. Van deze maximum en minimum breedtes kan afgeweken worden indien de perceelsdiepte kleiner is dan 10.00 m, een andere typologie annex inpassing van de woning kan dan voorgesteld worden. Hiervoor moet een gemotiveerd ontwerpvoorstel voorgelegd worden.

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen, met uitzondering van perceel 707g (Jodenstraat) waarvan de zijgevel op 1.00 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien wordt. De onderlinge minimale afstand van 6.00 m wordt gegarandeerd door de afstand van 5.00 m van de zijgevel van de naastliggende bestaande woning op perceel 708p.

De onderlinge afstand wordt er ingevuld met niet bebouwbare voortuinzone.

Het peil van het gelijkvloers ligt tussen 0.30 m en 0.50 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, voor wat betreft de hoogteligging, op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt ten opzicht van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Indien het bestaand maaiveld meer dan 1.50 m boven het wegpeil ligt, zijn uitgravingen toegelaten met uitzondering van de taluds aan de Bosstraat en een deel van de Bloemenstraat tussen de Ophemmerstraat en de Jodenstraat. Bij deze twee locaties moet erop toegezien worden dat het voetpad naar de woning en de toegang naar de garage beperkt wordt tot de functioneel noodzakelijke breedte.

Het aantal bouwlagen wordt aangegeven op het bestemmingsplan (zie ook art. 0.15.).

Eén bouwlaag = kroonlijsthoogte tussen 3.00m en 4.50m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Twee bouwlagen = kroonlijsthoogte tussen 5.80m en 6.40m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau grenzend aan betreffende perceel.

Voor de dakhellingen wordt verwezen naar art.0.16. en het bestemmingsplan.

Bij verbouwing van de woningen aangegeven als BBP (beeldbepalende gebouwen onder art. 0.14.) zal het karakter, de voorbouwlijn en het omliggende groen (bvb. aangegeven te handhaven bomen) bewaard blijven. Bij eventuele nieuwbouw zal de configuratie, de inplanting en de gevelgeleding van de huidige woning als referentie gehanteerd worden. De voortuinzone zal ruimtelijk afgebakend worden als groene voortuin met ruime boom, waarbij verharding enkel in functie van de toegangen is toegestaan.

Voor deze panden zal bij eventuele verbouwingswerken steeds advies ingewonnen worden bij het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Limburg.

ART. 6. ZONE VOOR UITBREIDING VAN DE WOONZONE

Bestemming.

Zone bestemd als uitbreidingszone van de voorliggende zone.

Deze zone heeft dezelfde bestemming als de voorliggende zone of maakt deel uit van de nevenbestemming van de voorliggende en aansluitende zone.

Architecturale voorschriften.

De uitbreiding van de woonzone gebeurt enkel binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone voor uitbreiding van de woonzone. Voor deze zone gelden dezelfde voorschriften aangaande architectuur en materiaalkeuze als deze van de voorliggende zone met uitzondering van de bouwhoogte.

Deze zone is maximaal één bouwlaag hoog en ligt in het verlengde van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende woonzone. De kroonlijsthoogte zal de kroonlijsthoogte van de voorliggende zone niet overschrijden. Het betreft óf hellende, óf platte daken, doch steeds in harmonie met de hoofdbouw vormgegeven.

ART. 7. ZONE VOOR AGRARISCHE BEDRIJVIGHEID MET ÉÉN BEDRIJFSWONING

Bestemming.

Zone bestemd voor agrarische bedrijven die niet strijdig zijn met het karakter van de dorpsgemeenschap.

Naast één woonfunctie voor de uitbater van het betreffende landbouwbedrijf zijn de uitbatingsgebouwen gekoppeld aan de functie van de landbouwbedrijvigheid, als beroepslandbouw (leefbaar bedrijf), voor deze en volgende generaties toegelaten.

Architecturale voorschriften.

De architectuur, het materiaalgebruik, de gevelgabarieten, de bouwhoogte(n) van maximaal 2 bouwlagen en een dak, én de dakhellingen worden afgestemd op en in harmonie uitgewerkt met het straatbeeld en het karakter van de zone voor bebouwing waarin ze zich bevinden (gesloten, halfopen, open).

Het bouwvolume zal bij verbouwingswerken niet afwijken van het bestaande bouwprofiel. De bouwhoogte zal aansluiten op de eventuele aanwezige bestaande bebouwing. Is er geen naastliggende bebouwing dan wordt de bouwhoogte die van toepassing is voor de naastliggende zone gehanteerd.

Eventueel nog op te richten uitbatingsgebouwen zijn functioneel te verantwoorden en zijn in overeenstemming met de omgeving en woonzone waarin ze zich bevinden. Voor de dakbedekking van deze uitbatingsgebouwen wordt de voorkeur gegeven aan zwarte, grijze of donkere rode kleuren, met uitzondering van natuurpannen die eveneens rood zullen zijn.

De afstand tot de zijdelingse perceelscheiding van nieuw op te richten gebouwen is gelijk aan de kroonlijsthoogte, met een minimum van 3.00 m.

Verbouwen van bestaande vierkantshoeven is toegelaten voor de ééngezinswoning en andere landbouwbedrijvigheden horende bij de betreffende (beroeps)landbouwzetel, zonder echter het karakter van de hoeve te verstoren en met behoud van de bestaande hoogtegabarieten.

Voor specifieke accommodaties i.f.v. de beroepslandbouw, kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

ART. 8. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Bestemming.

Zone bestemd voor achtertuinen, koeren en bijgebouwen.

Gebouwen met een maximale grondoppervlakte van 40.00 m² zijn toegestaan voor zover zij de bestemming van de aanliggende zones, de zone waarin ze gelegen zijn en het openbaar domein niet schaden.

Architecturale voorschriften.

Bijgebouwen zullen steeds een bescheiden en onopvallend karakter hebben en indien mogelijk in harmonie zijn met de voorliggende of aansluitende zone voor bebouwing en/of de zone voor uitbreiding van bebouwing.

Bijgebouwen (bergplaatsen en stallingen) zijn maximaal één bouwlaag hoog (hellend of plat dak).

Indien

Indien op de aansluitende perceelsgrens reeds een achterbouw is ingeplant wordt bij voorkeur hiertegen aangebouwd met dezelfde hoogte en hetzelfde profiel. Dit kan dan zonder akkoord van de buur.

Inplantingen van bijgebouwen gebeuren in principe op minstens 2.00 m van de zijdelingse perceelsgrens, op de perceelsgrens kan enkel mits schriftelijk akkoord van de buur óf zoals hierboven reeds vermeld indien op de aansluitende perceelsgrens reeds een achterbouw is ingeplant en tegen deze bestaande bijbouw wordt aangebouwd met dezelfde hoogte en hetzelfde profiel.

Voor de zones voor gesloten en halfopen en gesloten bebouwing kan op de perceelsgrens gebouwd worden zonder schriftelijk akkoord.

Niveauijzigingen, andere dan functionele (met name in functie van de opvang van hellende terreinen), zijn niet toegestaan. Functionele niveauijzigingen zijn slechts toegestaan vanaf 1.00 m vanaf de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen óf in overleg met en met schriftelijk akkoord van de betreffende aangrenzende eigenaar.

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk of een ander kwalitatief en esthetisch gevelmateriaal, tot een maximum hoogte van 2.20 m en een lengte van 15.00 m vanaf de achtergevelbouwlijn van de zone voor halfopen en gesloten bebouwing of de zone voor uitbreiding van de woonzone.

De meerdiepte zal uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 2.20 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

ART. 9. ZONE VOOR NIET BEBOUWBARE ACHTERTUINEN

Bestemming.

Zone bestemd voor achtertuinen of landbouw.

Architecturale voorschriften.

Noch bebouwing, noch enige andere vaste of permanente constructie is toegestaan.

Schuilhokken en stallingen voor vee met een maximum oppervlakte van 40 m² zijn toegestaan.

ART. 10. ZONE VOOR VOORTUINEN

Bestemming.

Zone bestemd voor voortuinen.

Architecturale voorschriften.

Deze zone zal in hoofdzaak en verplicht voorzien worden van groenbeplanting waarbij de toegangen en inritten op een harmonieuze manier verwerkt worden. De verharding zal maximaal 35% van de oppervlakte van de voortuin bedragen. De voortuinstrook kan voor 100% verhard worden indien de afstand tot de zone voor openbare wegenis minder dan 4.50 m bedraagt.

Zoals vermeld onder art.0.10. kan in de zone voor open en halfopen bebouwing in de voortuinzone, tussen de voorbouwlijn van de woonzone en de zone voor openbare wegenis een uitbreiding aan de bouwzone voorzien worden tot op een afstand van 5.00 m tot aan de rooilijn. Deze uitbreiding zal nooit meer bedragen dan de helft van de voorgevelbreedte en zal steeds op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien worden.

Afsluitingen mogen op de rooilijn in metselwerk of een ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden indien niet hoger dan 1.10 m. De streekeigen hagen of andere groenvoorzieningen in haagvorm, mogen een maximale hoogte van 2.20 m bedragen indien de inplanting op minstens 0.50 m van de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant en een afstand van 1.80 m tot de grens met de zone voor openbare wegenis gerespecteerd wordt. Dit om de zichtbaarheid op de zone voor openbare wegenis niet in het gedrang te brengen.

De toepassing van elk ander scheidingsmateriaal dat hoger is dan 1.20 m kan enkel in overleg met de buur gebeuren.

Inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg mogen een helling van 4% voor de eerste 5.00 m vanaf de rooilijn niet overschrijden, bovendien moeten ze op minstens 1.00 m van de zijdelingse perceelsgrens gelegen zijn.

Uitgravingen en aanvullingen in functie van terrassen en trappen van meer dan 0.50 m hoog, in de zone voor voortuinen of in de zone voor achtertuinen die gelegen zijn tussen de zones voor bebouwing, zijn verboden.

ART. 11. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – VERBINDENDE FUNCTIE

Bestemming.

Deze zones zijn bestemd voor openbare wegenis met een verbindende functie op lokaal en bovenlokaal niveau, aanvullende functies zijn ontsluiten en toegang geven.

Architecturale voorschriften.

De wegen worden ingericht in functie van de bestemming.

De kwaliteit van de doorstroming moet gegarandeerd blijven, er dient echter optimaal rekening gehouden met de zwakke weggebruikers. Bij een herinrichting zullen vrij- of aanliggende fietspaden voorzien worden.

Het inrichten van een veilige oversteekplaats ter hoogte van de aansluiting van de Ophemmerstraat op de Bilzersteenweg is noodzakelijk, evenals een kwaliteitsvolle inrichting van veilige wachtzones aan de bushaltes.

ART. 12. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – GEBIEDSONTSLUITENDE FUNCTIE

Bestemming.

Deze zones zijn bestemd voor openbare wegenis met een gebiedsontsluitend karakter. Hun functie is verzamelen en ook ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg ontsluit een lokaal gebied naar een weg van hoger lokaal niveau en heeft pas in tweede instantie een verbindende functie.

Toegang geven neemt dan ook een belangrijke plaats in.

Het betreft volgende straten:

Molenweg, Ophemmerstraat, Sint-Albanusstraat, Iers Kruisstraat/Smisstraat/Kabricht/Panisveld.

Architecturale voorschriften.

De wegen worden ingericht in functie van de bestemming.

Waar mogelijk wordt groen voorzien, dit groen kan een verkeersremmend of een ruimtelijk uitgangspunt hebben.

Voor de keuze van de groenvoorziening wordt gekozen uit de lijst van streekeigen groen onder art. 18 Bufferzone.

Er zal steeds een uniform gebruik van soorten per zone voor openbare wegenis toegepast worden, dit in functie van een karakteristieke uitstraling en een ruimtelijke kenbaar maken van de zones.

ART. 13. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – ERFTOEGANGVERLENENDE FUNCTIE

Bestemming.

Deze zones zijn bestemd voor openbare wegenis met een erftoegangverlenend karakter.

Hun functie is 'verblijven' en toegang verlenen tot de aanpalende percelen. De verblijfsfunctie primeert, ze kennen enkel bestemmingsverkeer. Er wordt gestreefd naar verkeersarme buurtstraten.

Architecturale voorschriften.

De wegen worden ingericht in functie van hun bestemming.

Groenvoorziening is hier een essentieel onderdeel. Het groen kan een verkeersremmend of een ruimtelijk uitgangspunt hebben. Voor de keuze van de groenvoorziening wordt gekozen uit de lijst van streekeigen groen

onder art. 18 Bufferzone. Er zal steeds een uniform gebruik van soorten per zone voor openbare wegenis toegepast worden, dit in functie van een karakteristieke uitstraling en een ruimtelijke kenbaar maken van de zones.

In de zone voor wegenis Sint-Albanusstraat, ten noordoosten van de zone voor openbaar groen I. en II., aansluitend op de zijtoegang van de kerk, zullen één of twee parkeervlakken voor ouderen en gehandicapten voorzien worden.

ART. 14. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS – PLEINFUNCTIE

Bestemming.

Deze zones zijn bestemd voor openbare wegenis met een pleinfunctie. Hun functie is 'verblijven' en toegang verlenen tot de aanpalende percelen. De verblijfsfunctie primeert, ze kennen enkel bestemmingsverkeer.

Architecturale voorschriften.

Het plein wordt ingericht in overeenstemming met de functie.

Het plein zal naar detaillering en vormelijke uitwerking afgestemd worden op de zone voor wegenis met erfkarakter. Groenvoorziening is hierbij een essentieel onderdeel.

- Op de Mheer en het Liepenspleintje worden minstens twee stevig opgroeiende bomen voorzien, zoals aangegeven op het bestemmingsplan.
- Op de van het Deken Gelaesplein (aan het voetpad) wordt één stevig opgroeiende boom voorzien.
- In de korte insteek van de Sint-Albanusstraat aan de zijtoegang van de kerk wordt één stevig opgroeiende boom voorzien.

Op het de Mheer zullen steeds voldoende parkeergelegenheden voorzien worden in functie van de bewoners, hun bezoekers en het parkeren aan de handelszaken, dit echter zonder het beeld van plein als parkeerplaats te laten overwegen. De bruikbaarheid ervan als verblijfsruimte en het nastreven van het gevoel van veiligheid zullen steeds primeren. Het parkeren en het doorstromend verkeer zullen hieraan steeds ondergeschikt zijn. De andere pleintjes fungeren niet als parkeerruimten en worden ingericht als verblijfsplekken.

ART. 15. ZONE VOOR RUILVERKAVELINGSWEGEN

Bestemming.

Deze zones zijn in hoofdzaak bestemd voor landbouwverkeer gecombineerd met een zacht recreatief gebruik (fietsers, voetgangers).

Architecturale voorschriften.

De wegen worden ingericht in functie van de bestemming.

Gezien hun onmiddellijke relatie met de woonzone zullen deze stroken ruilverkavelingswegen als overgangszone naar het agrarisch gebied voorzien worden van minstens twee stevig opgroeiende bomen (bijvoorbeeld okkernoot (JUGLANS REGIA), beuk (FAGUS SYLVATICA), eik (QUERCUS ROBUR) of plataan (PLATANUS x ACERIFOLIA)).

ART. 16. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN (VERBLIJFSRUIMTE EN RUSTPLEKKEN)

Bestemming.

Deze zones hebben de functie van openbare (groene) verblijfs- en rustplekken.

Ze zullen geen grote verharde vlakken voorzien worden. Het gebruik van deze zones als parkeerruimte is verboden. De zones hebben enkel de functie van openbare rust- en/of ontmoetingsplek waar elke vorm van verkeerscirculatie door gemotoriseerd verkeer verboden is.

Architecturale voorschriften.

- Zone I:** Betreft de oude begraafplaats.
Wijzigingen zullen steeds in harmonie zijn met de kerk en de ommuring.
De begraafplaats zal fungeren als rustgebied waarbij de bestaande structuur en markante grafstenen bij een eventuele herinrichting bewaard zullen blijven.
Er wordt geen bebouwing toegestaan. De verharding van de paden zal enkel in een waterdoorlatend materiaal uitgevoerd worden.
Langsheen de paden zal een laag te houden haagje, gecombineerd met enkele zitbanken, voorzien worden.
- Zone II.:** Betreft de zone tussen de oude begraafplaats en de Sint-Albanusstraat.
Er wordt geen bebouwing of verharding toegestaan met uitzondering van de verharding in functie van de plaatsing van rustbanken, doch met een maximale oppervlakte van 2.80 m².
De zone zal op een transparante en groene manier ingericht worden (om de sociale controle te garanderen) met minstens twee ruim opgroeiende bomen zoals aangegeven op het bestemmingsplan. Een keuze hiervoor kan gemaakt worden uit plataan, eik of linde, waarbij beide bomen van hetzelfde soort en type zijn.
Langsheen de perceelsgrenzen met de Sint-Albanusstraat wordt een laag muurtje met zitrand voorzien, dit in functie van de opvang van het niveauverschil, het ruimtelijk afbakenen van het gebied én om te voorkomen dat het gebied als parkeervlak zou gebruikt worden.
Zie ook suggestie in het toelichtingsplan.
Een ruime toegang (trappenpartij) naar het hoger gelegen oude begraafplaats zal op een kwaliteitsvolle manier aangelegd en ingericht worden. Hierbij wordt optimaal rekening gehouden met de randvoorwaarden aangaande de toegankelijkheid voor ouderen en gehandicapten. Elke inrichting zal optimaal rekening houden met het behoud van de bestaande kerkhofmuur.
Het plaatsen van verlichtingselementen zal op een kwaliteitsvolle, harmonieuze en onopvallende manier gebeuren.
- Zone III. en IV. :** Deze zones fungeren als scheidende groenzone binnen een zone voor wegenis.
Ze hebben een in hoofdzaak groen karakter dat ingebed ligt in de zone voor wegenis. De verharding van de stoepen (die een niveau hoger gelegen zijn dan het niveau van de zone voor wegenis) kan in deze zones doorgetrokken worden. Er wordt een minimum aan oppervlakte van groen voorzien, zoals bodembedekkers of laag te houden heesters in een onverharde zone.
Het groen zal de verkeersafwikkeling sturen maar niet hinderen.
In zone III. staan eend drietal bomen die mogelijk te handhaven zijn. Indien ze vervangen worden zal dit gebeuren door één ruim opgroeiende boom van hetzelfde soort en type als deze op de aansluiting Bloemenstraat / Jodenstraat (traject oude Omloop).
- Zone V. :** Deze zone betreft een ruime openbare ontmoetings- en speelzone.
Het betreft een groene en transparante zone ingericht als speelweide.
Geen enkele vorm van verharding is hier toegestaan, enkel gras, grind of zand kan voorzien worden. Vaste lichte constructies en niveauwijzigingen in functie van het inpassen van speeltuigen of andere speelzones zijn toegestaan. Ook elektriciteitsvoorzieningen, telefooncellen of verdeelkasten kunnen hier voorzien worden, passende binnen de functie en de veiligheid van speel- en rustplekken, mits voorafgaandelijk advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar.
Minimaal zes ruime streekeigen bomen worden voorzien. Een gesloten bosstruweel moet voorkomen worden, dit om de transparantie en sociale controle te garanderen.
Net als de totaalinrichting wordt de verlichting, als onderdeel van die inrichting, op een kwaliteitsvolle en harmonieuze manier uitgewerkt en vormgegeven.

ART. 17. ZONE VOOR VOETPAD

Bestemming.

Deze zones zijn in hoofdzaak bestemd voor voetgangers en fietsers, tenzij ze toegang verlenen tot woningen (Kinstraat). Ander verkeer is toegestaan in functie van het onderhoud en toegang verlenen tot woningen en/of het aansluitend agrarisch gebied.

Architecturale voorschriften.

De wegen zijn maximaal 3.00 m breed binnen de zone aangegeven op het bestemmingsplan en zullen niet verhard worden, met uitzondering van deze die toegang verlenen tot woningen, met name de Kinstraat.

Ze worden mogelijk voorzien van grind, verhard gras, dolomiet of een ander waterdoorlatend materiaal.

De voetpaden zullen waar mogelijk (dit is op de plekken waar het voetpad niet onmiddellijk grenst aan de bebouwing) voorzien worden van een begeleidende haag, bijvoorbeeld meidoorn (CRAETAEGUS MONOGYNA), sleedoorn (PRUNUS SPINOSA) of haagbeuk (CARPINUS BETULUS).

Deze begeleidende haag zal steeds een uniform uitgewerkt worden langsheen de ganse zone lokaal voet- en fietspad, zoals suggestief is aangegeven op het bestemmingsplan.

ART. 18. ZONE VOOR ERFDIENSTBAARHEDEN

Bestemming.

Binnen deze zones wordt blijvend toegang verleend aan de gebruikers van betreffende of achterliggende zones.

Architecturale voorschriften.

De zones worden ingericht in functie van de bestemming waaronder ze vallen. Overbouwing van de zones is mogelijk daar waar dit op het bestemmingsplan is aangegeven, met name voor perceel 950 m langs de Smisstraat.

ART. 19. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

Bestemming.

Kleine bedrijven en opslagruimten met een lokaal karakter waarvan het effect op de omliggende zones, de woonomgeving en het milieu niet schadelijk of hinderlijk is. Deze hinder heeft betrekking op zowel lucht-, geur-, licht- als geluidshinder. Vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort of opgeslagen, maar zullen op reglementaire en geregelde tijdstippen worden afgevoerd. Binnen deze zone kunnen eveneens de bijhorende parkeerruimten, burelen en presentatieruimten voorzien worden die horen bij de bedrijfsvoering.

Eén bedrijfswoning, bestemd voor één gezin van maximaal 200 m² vloeroppervlakte is toegestaan.

Deze woning zal een harmonieus geheel vormen met het bedrijfsgebouw en dient hieraan ondergeschikt te zijn.

Detailhandel en het met dat doel inrichten van een toonzaal toegankelijk voor publiek is niet toegelaten, noch in de bedrijfswoning, noch in de lokale bedrijfsgebouwen.

Architecturale voorschriften.

De inplanting van de gebouwen gebeurt binnen de op het plan aangegeven (paarse) zone, met een bouwvrij te houden zone van minimaal 5.00m rondom de bufferzone (art.20).

Maximale bouwhoogte lokale bedrijfsgebouwen: 10.00 m, met uitzondering van silo's.

Maximale bouwhoogte bedrijfswoning; één bouwlaag en hellend dak.

Voor de onbebouwde zone wordt erop toegezien dat er waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

De nevenfuncties zullen ruimtelijk aansluiten op de bedrijfsruimten. Verspreide bebouwing zal voorkomen worden.

De gebouwen én de bijhorende materialen van omheiningen, poorten en andere afsluitingen, zullen opgetrokken worden uit duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en in niet opvallende kleuren. De architectuur zal naar vorm, materialen, aard en kleur in harmonie met elkaar en met de omgeving zijn. Er dient voorkomen te worden dat er vanaf de omliggende zones een rommelige of onverzorgende zicht op deze zone ontstaat, dit door een dichte volgroeide groene buffering zoals aangegeven op het bestemmingsplan en omschreven onder art.20.

De bebouwingsindex, inclusief bedrijfswoning, verharding, parkeer-, circuleer- en opslagruimte en exclusief een 5.00m bouwvrije zone omheen de bufferzone (art.20) bedraagt 100%.

totale oppervlakte zone Allewey	22 845 m ²	100,00 %
aandeel bufferzone (art.20) en zone voor voortuinen (art.10)	7 118 m ²	31,15 %

aandeel zone voor lokale bedrijvigheid	15 768 m ²	69,02 %
aandeel bebouwbaar (inclusief verharding, parkeren, open opslag, ...)	13 167 m ²	57,63 %

ART. 20. BUFFERZONE

Bestemming.

De bufferzone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm als visuele afscherming tussen twee of meerdere zones/bestemmingen. Enkel werken in functie van het onderhoud en aanleg van de buffer zijn toegestaan. Een afsluiting langsheen de perceelsgrens is toegestaan.

Architecturale voorschriften.

In de bufferzone worden geen gebouwen of andere vaste of losse constructies (zoals reclame, het stapelen van materialen, overkappingen,) toegestaan. De bufferzone zal over een minimale breedte zoals aangegeven op het bestemmingsplan beplant worden met een gedifferentieerde combinatie van 80% streekeigen beplanting bestaan. De combinatie bestaat voor 30% uit bomen die over de ganse buffer gelijkmatig verspreid ingeplant worden zodanig dat een gelijkopgaand groenscherm ontstaat. Een keuze kan gemaakt worden uit:

Haag, heg of houtkant: meidoorn (CRAETAEGUS MONOGYNA)
sleedoom (PRUNUS SPINOSA)
haagbeuk (CARPINUS BETULUS)
veldesdoorn (ACER CAMPESTRE)
hondsroos (ROSA CANINA)
kardinaalsmuts (EUONYMUS EUROPAEUS)
rode kornoelje (CORNUS SANGUINEA)
hazelaar (CORYLUS AVELLANA)
hulst (ILEX AQUIFOLIUM)
spork (FRANGULA ALNUS).
streekeigen wilgensoorten (SALIX SP.)

Bomen:
beuk (FAGUS SYLVATICA)
eik (QUERCUS ROBUR)
es (FRAXINUS EXELSIOR)

Voor de buffers waarin zich een reliëfverschil voordoet moet er op toegezien worden dat de nodige maatregelen ter behoud en versteviging van het talud getroffen worden. Er zal een dichte beplanting van een combinatie van bodembedekkers en opgaand groen voorzien worden, zodanig dat de binnenliggende bedrijvigheid volledig aan het oog onttrokken wordt. Het onderhoud moet met zorg en in functie van het behoud van de stevigheid van het talud gebeuren.

De invulling en zonering van de buffer wordt mee opgenomen in elke bouwaanvraag of regularisatie en is verplicht over de ganse breedte en lengte aan te leggen. Het niet realiseren van de buffer binnen het jaar na goedkeuring van deze herziening bestemmingsplan ' Vlijtingen III ' wordt beschouwd als een bouwovertrading en zal bij de beoordeling van de daaropvolgende bouwaanvraag- of regularisatiedossiers een negatieve beoordeling tot gevolg hebben.

ART. 21. ZONE VOOR BEBOUWING IN FUNCTIE VAN DE BESTAANDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Bestemming.

Deze zone voor bebouwing heeft betrekking op de bestaande (zonevreemde) bebouwing van de hondenclub. Deze zone zal niet verruimd worden, noch in het grondvlak, noch in de hoogte.

Architecturale voorschriften.

De bebouwing wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt met een duurzame gevel- en dakbekleding.

ART. 22. ZONE VOOR SPEEL-, OEFEN EN SPORTVELDEN**Bestemming.**

De speel- en sportvelden achter de school, langs de Spouwerstraat, en deze van zone C in de recreatiezone langs de Bilzersteenweg, zijn uitsluitend bestemd voor speel- en sportvelden, zonder bijkomende accommodatie.

De bijhorende verlichting moet zodanig opgesteld worden dat ze vlot verplaatsbaar is en er geen hinder ondervonden wordt door de bewoners langs de Kloosterstraat en de Molenweg. Het licht zal zich weg richten van de Kloosterstraat en de Molenweg.

totale oppervlakte speel- en sportveld achter school	8 510 m²	100,00 %
BT zone voor speel- en sportvelden achter school	0 m ²	0,00 %
BT zone C	0 m ²	0,00 %
aandeel speelvelden zone C	17 447 m ²	100,00 %

In de speel- en sportvelden van de recreatiezone langs de Bilzersteenweg (zone A en B), zijn alle recreatieve en toeristische accommodatie toegestaan in een verhouding zoals in onderstaande tabel aangegeven, met uitzondering van verblijfsaccommodatie.

Er kunnen voetbalvelden met één tribune en kantine, oefenvelden voor paarden- en andere buitensporten, hallen voor paardensport, tennis en andere balsporten, gevechtssporten, gecombineerd met een cafetaria en terras.

totale oppervlakte recreatiezone	65 261 m²	100,00 %
aandeel bufferzone	11 730 m ²	18,00 %
aandeel zone A	9 843 m ²	15,00 %
aandeel zone B	26 241 m ²	40,00 %
aandeel zone C	17 447 m ²	27,00 %
BT zone A	5 906 m ²	60,00 %
aandeel onbebouwde ruimte i.f.v. parkeren en circuleren recreatiezone	3 937 m ²	40,00 %
BT zone B	2 624 m ²	10,00 %
aandeel speelvelden zone B (inclusief parkeren)	23 617 m ²	90,00 %

Architecturale voorschriften.

De bebouwing én de eventueel bijhorende constructies voor de zones A en B in de recreatiezone langs de Bilzersteenweg, worden voorzien binnen de afbakening aangegeven op het bestemmingsplan in de verhouding zoals aangegeven onder bestemming.

Er wordt gestreefd naar een optimale bundeling van gebouwen en parkeerruimten en een gecombineerd gebruik van cafetaria, kantine, technische en sanitaire ruimten, parkeren en andere combineerbare en gelijkaardige functies. Dit principe kan ook toegepast worden op het gebruik van de speel- en sportvelden.

De gebouwen en de parkeerruimten worden uitgevoerd in eenvoudige, kwaliteitsvolle en duurzame materialen. Een tijdelijk karakter van de gebouwen moet vermeden worden. Ze zullen zich positief profileren naar alle zijden, waarbij optimaal rekening gehouden wordt met een functionele en kwalitatieve aansluiting op de verschillende aansluitende zones. Een gestructureerde en ruimtesparende inrichting van de velden, toegangen, het parkeren en de gebouwen wordt nagestreefd. Hiervoor zal voor elke vergunningsplichtige handeling een totaalbeeld gegeven worden van de plaatsing en organisatie van de betreffende ingreep ten opzichte van de totale recreatiezone. Deze oriënterende nota wordt als motivering bij de bouwaanvraag ingediend.

Een gesloten bouwvolume heeft een maximale hoogte van 11.00 m, gemeten vanaf het maaiveld tot onderkant dakrand. Open afdekkingen, zoals een tribune, kunnen een hoogte hebben in functie van de bestemming en een optimaal functioneren, dit echter in verhouding tot het geheel van de zone voor bebouwing.

De oppervlakte aan verharding i.f.v. toegangen tot gebouwen worden gerekend in de BT-waarde.

Reclame kan enkel binnen de zone van de gelijkvloerse bouwlaag op een bescheiden manier aangebracht worden.

De sportvelden moeten volgens de geldende normen van de betreffende sportfederaties uitgevoerd worden. De nodige voorzieningen aangaande drainage en versteviging van de ondergrond in functie van een optimale en intensieve benutting van de sportvelden, kunnen voorzien worden, dit mits de afwatering ervan binnen de zone voor sport en spel afgevoerd en opgevangen wordt.

Eventuele overgangen van verschillende niveaus zullen met zorg gebeuren d.m.v. correct aangebrachte hellingen, voorzien van gras of bodembedekkers.

Het aanleggen van de verschillende niveaus zal steeds optimaal rekening houden met de opvang en interne afwatering van het regenwater waarbij ten minste één opvangbekken op het laagste punt voorzien wordt.

De voorschriften onder art. 0.6. Milieu en water worden ook hier strikt nagevolgd

ART. 23. ZONE VOOR PARKEREN IN HET GROEN

Bestemming.

Deze zone is bestemd als parkeerzone enerzijds horende bij de aansluitende recreatieve zone en anderzijds bij de zone handel voedingswaren.

De zones worden uitgewerkt als parkeren in het groen waarbij het totaalbeeld van de zone een groen karakter heeft.

Architecturale voorschriften.

Per parkeervak wordt 26,4m² voorzien.

Hiervan is 22 m² bestemd als parkeervak, de resterende 4,4 m² is bestemd voor groen en circulatie (= 20% van elke 26,4 m²).

Het percentage van 20% geeft een verhouding aan van het aandeel groen en circulatie ten opzichte van de totale oppervlakte. Dit groen, dat ongeveer 12% van de 20% uitmaakt, wordt gezien als voornamelijk hoogopgroeiende streekeigen bomen met een diffuus kruinprofiel. Ze worden gelijkmatig verdeeld over de ganse oppervlakte van de zone. Zie ook voorstel toelichtingsplan.

Dit resulteert in ongeveer 36 parkeerplaatsen (965 m²) voor de zone aan de hondenclub en 96 parkeerplaatsen (2542 m²) voor parkeerzone horende bij de zone voor handel.

De nodige voorzieningen voor de afwatering van de zone voor parkeren gebeurt in hoofdzaak naar wachtbekkens die aansluitend gelegen zijn in de laagst gelegen zone.

Om te garanderen dat het geheel op een kwalitatieve en representatieve manier uitgewerkt zal worden, moet voor deze zone een inrichtingsplan opgemaakt worden. Dit inrichtingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd.

Bij de beoordeling zal toegezien worden op:

- Een minimum gebruik aan verharding en een discrete inpassing van de verlichting (met een neerwaartse lichtstraling) en reclame-elementen.
- Een gelijkmatige verdeling van het groen over de ganse zone, dit wat betreft zowel de lage beplanting (gras, bodembedekkers, heesters) als de hoge beplanting (bomen), zodanig dat het globale groene beeld aan de toegangszone gegarandeerd wordt.

ART. 24. AGRARISCH GEBIED

Bestemming.

Zone bestemd voor agrarische bedrijven die niet strijdig zijn met het karakter van de dorpsgemeenschap.

Naast één woonfunctie voor de uitbater van het betreffende landbouwbedrijf zijn de uitbatingsgebouwen gekoppeld aan de functie van de landbouwbedrijvigheid, als beroepslandbouw (leefbaar bedrijf), voor deze en volgende generaties toegelaten.

Architecturale voorschriften.

De architectuur, het materiaalgebruik, de gevelgabrieten, de bouwhoogte(n) van maximaal 2 bouwlagen en een dak, én de dakhellingen worden afgestemd op en in harmonie uitgewerkt met het straatbeeld en het karakter van de zone voor bebouwing waarin ze zich bevinden (gesloten, halfopen, open).

Het bouwvolume zal bij verbouwingen niet afwijken van het bestaande bouwprofiel. De bouwhoogte zal

aansluiten op de eventuele aanwezige bestaande bebouwing. Is er geen naastliggende bebouwing dan wordt de bouwhoogte die van toepassing is voor de naastliggende zone gehanteerd.

Eventueel nog op te richten uitbatingsgebouwen zijn functioneel te verantwoorden en zijn in overeenstemming met de omgeving en woonzone waarin ze zich bevinden. Voor de dakbedekking van deze uitbatingsgebouwen wordt de voorkeur gegeven aan zwarte, grijze of donkere rode kleuren, met uitzondering van natuurpannen die eveneens rood zullen zijn.

De afstand tot de zijdelingse perceelscheiding van nieuw op te richten gebouwen is gelijk aan de kroonlijsthoogte, met een minimum van 3.00 m.

Verbouwen van bestaande vierkantshoeven is toegelaten voor de ééngezinswoning en andere landbouwbedrijvigheden horende bij de betreffende (beroeps)landbouwzetel, zonder echter het karakter van de hoeve te verstoren en met behoud van de bestaande hoogtegabarieten. Voor specifieke accommodaties i.f.v. de beroepslandbouw, kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

ART. 25. ZONE VOOR ÉÉN- OF MEERGEZINSWONINGEN

Deze zone is bestemd voor één- of meergezinswoningen

De één- en tweegezinswoningen conform de stedenbouwkundige voorschriften van de zone waarin ze respectievelijk gelegen zijn (gesloten, halfopen of open).

Het toestaan van tweegezinswoningen wordt per locatie en per perceel getoetst aan een minimum aan aanbod aan woonkwaliteit en grondgebondenheid, zoals:

1. de mate van fysieke toegankelijkheid en verbondenheid van de woning enerzijds en het openbare domein, en de privé-buitenruimte anderzijds;
2. minstens fysieke aansluiting op het openbare domein op stoepniveau met een toegang (deur) en fysieke aansluiting op privé-buitenruimte op perceelmaaiveld niveau (living en/of keuken);
3. woonkwaliteit: woonvertrekken onder een hellend dak zijn uitgesloten, bijfuncties zoals slapen, berging, sanitair kunnen wel onder het hellende dakvolume;
4. rechtstreekse lichtinval in woonruimte (keuken, zithoek, d.m.v. helder glas in een minimale verhouding van 1/5 glas ten opzichte van vloeroppervlakte van bedoelde ruimten en minimale verhouding van 1/7 glas rzn opzichte van de vloeroppervlakte van de slaapvertrekken;
5. privé-buitenruimte: een evenredigheid met de verdeling van de vloeroppervlakte van de woningen ten opzichte van de beschikbare buitenruimte is vereist;
6. visuele relatie woonvertrekken met privé-buitenruimte is vereist en de visuele relatie woonvertrekken met de ruimere omgeving wordt nagestreefd;
7. per wooneenheid zal minstens één parkeerplaats voorzien worden in de zones voor gesloten bebouwing, binnen de betreffende perceelsgrenzen. In de zones voor open en halfopen bebouwing zijn dit twee parkeerplaatsen per wooneenheid, eveneens voorzien binnen de betreffende perceelsgrenzen.
8. Het parkeren is liefs geïntegreerd in de zone voor bebouwing of de zone voor uitbreiding van bebouwing.

Indien gekozen wordt voor meergezinswoningen (definitie in begrippenlijst) gebeurt dit conform onder de voorwaarden zoals aangegeven in art. 0.21 onder algemeen geldende voorschriften, gecombineerd met de stedenbouwkundige voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn.

Voor de hoeves die geheel of gedeeltelijk die in aanmerking komen voor meergezinswoningen, zoals aangegeven en afgebakend op het bestemmingsplan (Ophemmerstraat: percelen 1081h, 72d, 80g, 686f, 47h, 665l, 7v, 7s en in de Eremstraat: percelen 534l en 544r en Pater Vanweertplein perceel 891d), geldt tevens dat het karakter, de inplanting, de architecturale verschijningsvorm en de gevelgeleding dient gehandhaafd te blijven.

Van belang is dat de gevels aan de straatzijde in hun bestaande toestand gehandhaafd blijven, hebben deze een gesloten karakter dan zal dit beeld als dusdanig gerespecteerd worden, geen bijkomende raamopeningen worden er voorzien. Voor de overige gevels is de bestaande toestand richtinggevend.

Het bestaande vergunde volume inclusief het oorspronkelijke dakvolume moet volledig behouden blijven.

Dakkapellen, dakvlakvensters en inpandige dakterrassen zijn niet toegestaan in het dakvlak aan de straatzijde en zichtbaar vanaf de straatzijde. Indien binnen het concept niet haalbaar blijkt om licht en lucht te halen kan in uitzonderlijke gevallen een opening in het dakvlak voorzien worden mits het architecturaal één geheel blijft en

esthetisch verantwoordbaar is binnen de authentieke context.

De gebruikte materialen worden afgestemd op de bestaande materialen, waar mogelijk worden dezelfde materialen gehanteerd. Een keuze wordt gemaakt uit baksteen in rode en bruinrode tinten, beperkt gebruik van natuursteen en hout voor afwerkingselementen, dakbedekking in gebakken rode dakpannen of natuurleien, buitenschrijnwerken in hout.

ART. 26. ZONE VOOR HANDEL IN VOEDINGSWAREN

Deze zone is bestemd voor de huidige kleinhandel (grootwarenhuis op gemeentelijk niveau) in voedingswaren. Het betreft de verkoop van specifieke producten gekenmerkt door een beperkte verkoopsoppervlakte en met een gemeentelijk (lokaal) karakter.

Bij de architecturale verschijningsvorm moet er op toegezien worden dat de voorgevel (aan de straatzijde) kleinschalig wordt uitgewerkt en in gevelgeleding afgestemd wordt op de aansluitende woonzone en er esthetisch één geheel mee vormt. Grote glasvlakken of andere gladde gevelmaterialen worden hier niet toegestaan. In de gevel aan de straatzijde worden typische kleinschalige gevelmaterialen gebruikt zoals baksteen in een willekeurige kleurschakering. De overige gevels, gericht naar de zone voor parkeren in het groen, mogen uitgevoerd worden in typische doch kwalitatieve gevelbekleding in functie van de zone voor handel. De hoofd- en diensttoegangen en gevelopeningen in functie van het presenteren van de producten worden in deze zijgevels voorzien. De hoogte van het volume zal de bouwhoogte van de voorliggende woonzone niet overschrijden.

ART. 27. WATERTOETS EFFECTIEF EN MOGELIJK OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Algemeen.

In het kader van de watertoets conform art. 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 werd met behulp van het DHM (digitaal hoogtemodel) een kaart gemaakt die aangeeft welke gebieden in Vlijtingen te maken hebben met wateroverlast. Dit gebeurde op basis van:

- (a) de door de gemeente afgebakende straten die (mogelijk) overstromingsgevoelig zijn;
- (b) de gemodelleerde waterhoogtes bij een bui met een terugkeerperiode van 10 jaar uit de hydronautstudie van Vlijtingen. De overstromingshoogten die teruggevonden werden in die studie bedroegen tussen 18 en 68 cm in het gekarteerde gebied. De retourperiode van 10 jaar die gehanteerd wordt in de hydronautstudie heeft een kleinere frequentie dan de minimale in te bouwen zekerheid. De buien die Vlijtingen onder water gezet hebben zijn minimaal buien met elk jaar een kans van voorkomen van 1 op 50 tot 1 op 100 (2% tot 1%).
- (c) stagnerend water (rode hoogtelijn): in dit gedeelte heeft men te maken met stagnerend water. De hoogtelijn (81m40 TAW) geeft dit gebied aan, en betekent dus de effectieve "plas" af die ontstaat bij hevige regenval. De hoogte boven de wegnis van deze lijn varieert ook tussen 50 en 120 cm.

ART. 27. 1. EFFECTIEF OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED (donkerblauw)

Rekening houdend met de algemene uitgangspunten onder "punt algemeen" wordt een marge van 50 cm gehanteerd boven het wegpeil, om de overstromingsgevoelige gebieden af te bakenen ook al worden de rioleringsproblemen systematisch opgelost en ook al wordt het buitengebied afgeschermd met twee wachtbekkens. Er wordt dus van uitgegaan dat op de reeds overstroomde wegen ongeveer 50 cm water kan voorkomen. De lager gelegen gebieden aan weerskanten van de weg komen dus ook onder water te staan. Hierin kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- het gebied met stagnerend water dat helemaal binnen deze zone ligt;
- het gebied er rond werd hieraan toegevoegd op basis van de door de gemeente afgebakende straten.

Omschrijving van het gebied.

De straten met percelen die in overstromingsgevoelig (donkerblauw) gebied liggen zijn de volgende:

- Ellichtstraat 1-2A
- Erhemstraat 32/40/42
- Jodenstraat 1-28

- Kabricht (1-4 + 6)
- Kinstraat (helemaal)
- Mheerstraat (helemaal)
- Molenweg 39/45/47/49 + 51-55
- Ophemmerstraat 1-14 + 16
- Pater Vanweertplein 39/41
- Schepen Salsstraat (noordzijde)
- Sint-Albanusstraat (behalve 3/5/7/9/11)
- Smisstraat (1-10 + 12/14/16/18/20/22/24/26/28/28B)

De percelen die geheel of gedeeltelijk die in overstromingsgevoelig (donkerblauw) gebied liggen zijn op de kaart aangeduid met een zwarte rand.

Ook het gedeelte van de **woonuitbreidingszone** stroomafwaarts de dorpskern dat lager ligt dan 81m40 TAW valt in de omschrijving van dit gebied.

Richtlijnen.

Het lokaal **kritisch bouwpeil** wordt aangegeven door de dichtstbijzijnde rand van de donkerblauwe zone.

Voor de gebouwen in de opgesomde straten waarin nog lege percelen opgevuld worden geldt:

- dat de verloren gegane berging en de berging die nog verloren gaat , als volgt gecompenseerd wordt:
 - o de overstromingszones van de Allewijzouw (Hesewater – 80 000 m3) en Ellicht (Heeswater – 15 000 m3) worden in stand gehouden en zo bediend dat de overstromingen in het centrum geminimaliseerd blijven
 - o de bebouwing zelf moet minimaal voldoen aan de vereisten van de laatste gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen bij nieuwbouw of verbouwing (op dit ogenblik is de verordening van 1 oktober 2004 van kracht).
- dat voldaan wordt aan de volgende constructievoorwaarden, voor zowel structurele verbouwingen (dit zijn voor deze zone verbouwingen waarbij ingrepen gebeuren onder het kritisch bouwpeil) als bij de nieuw op te richten woningen op de onbebouwde percelen::
 - o onder het kritisch bouwpeil + 10 cm mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden;
 - o kelders en garages zijn niet toegestaan onder het kritisch bouwpeil
 - o niet-waterdichte doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil zijn verboden;
 - o aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met terugslagklep en eventueel een eigen pompinstallatie;
 - o inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moet waterdicht afgeschermd worden of opgesteld boven het kritisch bouwpeil + 10 cm;
 - o stookolietanks moeten boven het grondwaterpeil / overstromingspeil gelegd worden, indien mogelijk moet overgegaan tot aansluiting op gasaansluiting i.p.v. stookolie als brandstof;
 - o elektrische en verwarmingsinstallaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten minstens 10 cm boven het kritisch bouwpeil worden opgesteld;
 - o kruipkelders onder het kritisch bouwpeil moeten overstroombaar blijven;
 - o ophoging van het perceel is verboden met uitzondering van de zone vanaf de straat tot 3 m achter de achterste bouwlijn, waarbij de ophoging in helling aansluit op het niet opgehoogde gedeelte;
 - o als verhardingsmateriaal is enkel waterdoorlatend materiaal toegestaan.

Voor het woonuitbreidingsgebied: indien dit gebied wordt aangesneden moet bijkomende berging buiten het overstroombare gebied worden gerealiseerd door de gemeente als compensatie voor de berging die dan verloren gaat. Deze verloren gegane berging wordt dan geraamd op **6.16 ha (= woonuitbreidingsgebied onder 81m40 TAW) x 0,5 m hoogte= 30 800 m³**. Deze afbakening is echter niet meer van toepassing omdat de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is opgeheven.

ART. 27. 2. MOGELIJK OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED (lichtblauw)

Meer stroomopwaarts is de wateroverlast vooral te wijten aan afstromend water dat zich een weg baant naar beneden via de wegenis. Er is uitgegaan van 30-40 cm. water op de weg om de omliggende gebieden in te kleuren.

**Omschrijving van het gebied**

De straten en percelen die in mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen zijn de volgende:

- Bilzersteenweg 86/88
- Bloemenstraat 3-10
- Burgemeester Coenegrachtslaan (helemaal)
- Jodenstraat 27 + 29-40 + volledige noordwestzijde (oneven nummers v.a. 41)
- Kanunnik Lavignestraat 2/4/6
- Kloosterstraat 15/17
- Liepensweg 1A
- Molenweg 1-52B
- Ophemmerstraat 97/99/101/103/105
- Pater Vanweertplein (helemaal)
- Schepen Salsstraat (zuidzijde)
- Sint-Albanusstraat 29/80

De percelen die geheel of gedeeltelijk die in mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen zijn op de kaart van de ROG-zones aangeduid met een donkergrijze rand.

Richtlijnen.

De richtlijnen gelden zowel bij structurele verbouwingen (dit zijn voor deze zone verbouwingen waarbij ingrepen gebeuren onder het kritisch bouwpeil) als bij de nieuw op te richten woningen.

Het kritisch bouwpeil is het peil van de weg + 40 cm.

Voor het mogelijk overstromingsgevoelig gebied moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- voor nieuwbouw of bij verbouwing moet voldaan worden aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (op dit ogenblik is dit deze van 1 okt. 2004);
- onder het kritisch bouwpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden;
- kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd;
- niet-waterdichte doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder vloerpeil zijn verboden;
- aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met terugslagklep en eventueel een eigen pompinstallatie;
- inspectieputten op rioleringen, ontfluchtingssystemen moet waterdicht afgeschermd worden of opgesteld boven het vloerpeil;
- verwarmingsinstallatie moeten boven het vloerpeil geplaatst worden, indien mogelijk moet overgegaan tot aansluiting op gasaansluiting i.p.v. stookolie als brandstof;
- elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten boven het vloerpeil voorzien worden;
- kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven;
- als verhardingsmateriaal is enkel waterdoorlatend materiaal toegestaan.

ART. 27. 3. EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN MET OPPERVLAKKIGE AFSTROMING

Ook de percelen die te kampen hebben met een hoge erosie (>5 ton/ha j) staan op de ROG-kaart aangeduid, omdat ook dit fenomeen een indicatie is van wateroverlast stroomafwaarts. Dit wordt geïllustreerd door de gestipte gebieden: de afbakening van het colluvium (= materiaal afgezet door erosie en andere hellingsprocessen aan de voet van de helling) op de bodemkaart. Waar de helling bebouwd is ontstaat een buffer voor het afstromend water en heeft dit fenomeen zich mogelijk hellingopwaarts verplaatst.

Omschrijving van het gebied.

De gebieden die aangeduid zijn op de kaart als de gestipte gebieden tonen aan langs waar "achterwater" moet gevreesd worden. Dit is het geval voor de huizen in:

- de Kloosterstraat;
- het gedeelte van de Molenweg ten noorden van het kruispunt met de Kloosterstraat;
- Mgr.Simenonlaan.

Richtlijnen.

Hiervoor kan per geval opgelegd worden dat ofwel het bouwperceel achteraan opgehoogd moet worden of voorzien van een dijkje van 30 tot 50 cm hoog tegen de landbouwpercelen zodat het water en geërodeerde bodemmateriaal gestockeerd blijft op de velden.

ART. 28. TE BEHOUDEN BESTAANDE BOMEN

De op het plan aangeduide bestaande bomen dienen behouden te worden.
Hun groei zal niet belemmerd worden. Het snoeien gebeurt in functie van het onderhoud en de veiligheid.

Tevens hieronder een herhaling van art. 0.22.

De op het plan en in de begeleidende visie tekst (onder punt 5) aangegeven bomen dienen behouden te blijven onafgezien van de bestemming waarin ze gelegen zijn. Bij eventuele sterfte of eender welke andere oorzaak van beschadiging of verwijdering zal onmiddellijk overgegaan worden tot vervanging.

Volgende beperkte beschermingsmaatregelen worden opgelegd:

- de inritten der aangelanden mogen slechts 4.00 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Rijkswegen;
- op de bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;
- in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast:

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen;
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie;
- bij eventuele beschadiging de wonde gladsnijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

ART. 29. AAN TE PLANTEN BOMEN

Voor de op het plan aangeduide bomen gelden na aanplanting dezelfde voorschriften als deze aangegeven voor de bestaande bomen.

Tevens hieronder en herhaling van art. 0.23.

De op het plan aangegeven bomen moeten voorzien worden, de bomenrijen zijn suggestief aangegeven.

Conform de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal in de zones voor achtertuinen die dieper zijn dan 50 m ten opzicht van de gootlijn van de voorliggende straat, en dit langsheen de buitenranden van de afbakening van het bestemmingsplan, zal per perceel verplicht minstens één streekeigen hoogstamboom ingeplant worden zoals indicatief aangegeven op het bestemmingsplan. De inplanting kan ook binnen de bovenvermelde 50 m zone. De inplanting is niet verplicht voor percelen in gebruik als landbouwgebied, wanneer echter betreffende akker door aankoop opgenomen wordt in de zone voor achtertuinen (bebouwbare zone of niet) en ingericht wordt als achtertuin, weiland of dergelijke horende bij de voorliggende woonzone, dan geldt de verplichting tot aanplanting wel.

