

PROVINCIE LIMBURG
STAD BILZEN

63-32960

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM MUNSTERBILZEN" Partiele herziening en uitbreiding

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ARTIKEL 14

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatalaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 4 juni 1999
7 maart 2001
16 december 2002
19 mei 2003
26 september 2003

De stedenbouwkundige,

Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundige ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 6/10/03
De Secretaris,

De Burgemeester,



K. SCHOOFS



J. SAUWENS

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 23/11/03 tot 23/12/03

De Secretaris,

De Burgemeester,



K. SCHOOFS



J. SAUWENS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 8/11/04
De Secretaris,

De Burgemeester,



K. SCHOOFS



J. SAUWENS

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	4
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Centrum Munsterbilzen" Partiële herziening en uitbreiding	4
1.2. Verordenende kracht	4
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	4
1.4. Archeologisch patrimonium	4
1.5. Afsluitingen	4
1.6. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	5
1.7. Algemeen architectonisch voorkomen	5
1.8. Terminologie	5
2. BEPALINGEN PER ZONE	8
Art. 1. Zone voor wonen WO - gesloten bebouwing	8
Art. 2. Zone voor wonen WO - halfopen en gesloten bebouwing	10
Art. 3. Zone voor wonen WO - halfopen en open bebouwing	12
Art. 4. Zone voor wonen en handel - gesloten bebouwing	14
Art. 5. Zone voor wonen en handel - halfopen en gesloten bebouwing	16
Art. 6. Zone voor wonen en handel - halfopen en open bebouwing	18
Art. 7. Zone voor aanhorigheden	20
Art. 8. Zone voor economische nevenactiviteiten	21
Art. 9. Zone voor projectgebied Europaplein	22
Art. 10. Zone voor projectgebied Edelhof	23
Art. 11. Zone voor projectgebied Wijngaardstraat	26
Art. 12. Zone voor inbreiding St. Amelbergastraat	29
Art. 13. Zone voor openbaar nut	30
Art. 14. Zone voor ambachtelijke bedrijven met nabestemming wonen	31
Art. 15. Zone voor tuinbouw met nabestemming wonen	34
Art. 16. Zone voor tuinen	36
Art. 17. Zone voor voortuinen	36

Art. 18. Zone voor openbaar groen	37
Art. 19. Zone voor begraafplaats	37
Art. 20. Bufferzone	37
Art. 21. Zone non-aedificandi	37
Art. 22. Zone voor tuinbouw en tuinen	37
Art. 23. Agrarisch gebied	38
Art. 24. Hoofdweg	39
Art. 25. Verbindingsweg	39
Art. 26. Zone voor wegen	39
Art. 27. Zone met pleinfunctie	39
Art. 28. Zone voor plein met groen	39
Art. 29. Plaatselijk verkeer	40
Art. 30. Voetpad	40
Art. 31. Zone voor parking met groen	40
Art. 32. Zone voorbehouden aan de dienst der spoorwegen	41
Art. 33. Zone voor waterloop	41

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Centrum Munsterbilzen" Partiële herziening en uitbreiding

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

1.2. Verordenende kracht

Het Bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit BPA.

1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen

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

1.4. Archeologisch patrimonium

Het decreet van 30 juni 1993 (BS 15.09.1993) houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij decreet van 28 februari 2003 (BS 24.03.2003) en de uitvoeringsbesluiten van 12 januari 1994 (BS 07.04.1994), 20 april 1994 (BS 15.07.1994) en 26 april 1995 (BS 30.08.1995) van zijn toepassing.

Voor het hele B.P.A. geldt dat bij elke bodemverstoring groter of gelijk aan 100m² steeds archeologisch advies (IAP/BRON) dient ingewonnen te worden in de eerste fase van de planning.

Het gebied gelegen tussen Abdijstraat - Perronstraat - Wijngaardstraat - Appelboomgaardstraat is als archeologische zone afgebakend omwille van het feit dat hier reeds één of meerdere vindplaatsen gesitueerd zijn. Dit impliceert dat binnen deze zone bij **elke** bodemingreep advies dient ingewonnen te worden bij het IAP/BRON in de eerste fase van de planning.

1.5. Afsluitingen

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld.

Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermede akkoord is. De hoogte mag de 2.00 m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 2.00 m. Betonplaten zijn niet toegestaan.

Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken, bomen worden geplaatst op 0,5 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0,5 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2 m boven het peil van de stoep niet overschrijden, ongeacht het gebruikte materiaal. Betonplaten zijn niet toegelaten.

Afwijkingen van deze bepalingen kunnen worden toegestaan, indien zij in harmonie zijn met

het karakter van de omgeving of indien de voorgestelde afsluiting reeds overwegend voorkomt in het straatbeeld.

1.6. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

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

1.7. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

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

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

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

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

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

1.8. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Hoofdgebouw
Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.
2. Bijgebouw
Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin het is opgericht (zone voor tuinen).
3. Bouwhoogte
Hoogte van een bouwwerk, deze wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
4. Bouwlaag
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.
- De 1^o bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2^o bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1^o verdieping, enz..
5. Bouwlijn
Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.
6. Voorgevelbouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw, hoofdgebouw is, kan of moet worden opgericht. Deze lijn kan variabel zijn of verplicht samenvallen met de rooilijn.

7. Achtergevelbouwlijn
Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.
8. Zijgevelbouwlijn
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.
9. Rooilijn
Grenslijn van het openbaar wegdomain.
10. Overgangslijn
Dit is een lijn die de overgang vormt van één bebouwingsvorm naar een andere en het is een overgang van één zone naar een andere.
11. Dakkapel
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
12. Dakterras
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
13. Garage
 1. Bijgebouw, carport of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
 2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
14. Aanhorigheid
Deel van een gebouw, dat - aansluitend met het hoofdgebouw - er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook van hoofdgebouwen, maar aan deze van de bouwstrook van aanhorigheden
15. Bouwstrook
Strook begrenst door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.
16. Gebouw
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
17. Gesloten bebouwing
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels.
18. Halfopen bebouwing
Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
19. Open bebouwing
Alleenstaand gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
20. Wonen
Verblijven van personen in één - of meergezinswoningen, of/en in de vorm van

appartementen of studio's.

21. Handel
Onder handel - winkelbedrijf wordt verstaan: elke publieke of private dienstverlening met een "open-deur" - karakter en met een frequent publiek bezoek. Met handel - winkelbedrijven worden gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur - en pedicuersalons, apotheken, loketdiensten van post, bank en dergelijke, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, en andere.
22. Plat dak
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
23. Hellend dak
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.
24. Zadeldak
Dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken met meer dan 10° helling.
25. Scheidingsmuur
Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
26. Terras
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw
27. Venster in het dakvlak
Venster gelegen in de helling zelf van een hellend dak.
28. Zijtuin
Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.
29. Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
30. Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
31. Bruto-vloeroppervlakte
Omvattend de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen die voor de hoofdbestemming en/of nevenbestemming in aanmerking komen en zo uitgerust worden.

2. BEPALINGEN PER ZONE

Art. 1. Zone voor wonen WO - gesloten bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	Woonfunctie, maximaal twee woonegelegenheden per perceel
Nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Toegelaten indien de hoofdbestemming is gerealiseerd • Kantoren, diensten, vrije beroepen • De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

In deze zone is enkel gesloten bebouwing toegelaten.

	perceelsbreedte
Gesloten bebouwing	Minimum 6.00 m

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden, naargelang grafisch weergegeven
Vorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
Zijgevelbouwlijn	Uiterste grens voor hoofdgebouwen, afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte	<p>2X : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst.</p> <p>De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.</p>
Dakrandhoogte/ helling	Aansluitende op de aanpalende bestaande daken
Nokhoogte	Maximaal 6.00 m gemeten vanaf de dakrand
Diepte	Maximum 14.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan

	Verdieping maximum 14.00 m
--	----------------------------

Dak

Dakvorm	<p>De dakvorm is vrij, doch in harmonie met de omgeving en aansluitend op aanpalende daken</p> <p>Bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45°.</p> <p>De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plat dak: de maximum helling bedraagt 10°.</p>
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden en enkel indien deze deel uitmaakt van een wooneenheid gesitueerd op de onderliggende verdieping.

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren

Overbouwing

Op de aangeduide plaats dient ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag een onderdoorgang voor voetgangers en fietsers gecreëerd te worden.

Art. 2. Zone voor wonen WO - halfopen en gesloten bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	Woonfunctie, maximaal twee woongelegenheden per perceel
Nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Toegelaten indien de hoofdbestemming is gerealiseerd • Kantoren, diensten, vrije beroepen • De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

In deze zone zijn enkel halfopen en gesloten bebouwing toegelaten.

	perceelsbreedte
Halfopen bebouwing	Minimum 9.00 m
Gesloten bebouwing	Minimum 6.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden, naargelang grafisch weergegeven
Voorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
Zijgevelbouwlijn	Uiterste grens voor hoofdgebouwen, afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte	<p>2 X : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst.</p> <p>X : maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten</p> <p>De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.</p>
Dakrandhoogte/helling	<p>Aansluitende op de aanpalende bestaande daken</p> <p>Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde dakrandhoogte verplicht.</p>

Nokhoogte	Maximaal 6.00 m gemeten vanaf de dakrand
Diepte	Maximum 14.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan Verdieping maximum 14.00 m

Dak

Dakvorm	De dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van zone en de omgeving een aansluitend op aanpalende daken. Bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45. de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt. bij plat dak: de maximum helling bedraagt 10°.
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden en enkel indien deze deel uitmaakt van een wooneenheid gesitueerd op de onderliggende verdieping.

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren

Bijzondere bepaling

De **gearceerde zone aan de St. Amelbergastraat** (zone voor inbreiding St. Amelbergastraat rode arcering) komt in eerste instantie in aanmerking voor tuinbouw (zie voorschriften art. 22). Slechts na stopzetting van de tuinbouwactiviteiten kan de bestemming "wonen" in dit gebied gerealiseerd worden. De realisatie van de woonzone dient te gebeuren conform de voorschriften van de overeenstemmende zones.

Art. 3. Zone voor wonen WO - halfopen en open bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	Woonfunctie, maximaal twee woongelegenheden per perceel
Nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> • Toegelaten indien de hoofdbestemming is gerealiseerd • kantoren, diensten, vrije beroepen • De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel alleenstaande woningen of halfopen bebouwing mogen opgericht worden.

	perceelsbreedte
Halfopen bebouwing	Minimum 9.00 m
Alleenstaande woning	Minimum 16.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden of voor hoofdgebouwen
Voorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of gelijk met rooilijn
Zijgevelbouwlijn	Afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte	<p>X : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegelaten tot dakrand of kroonlijst</p> <p>De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.</p>
Dakrandhoogte	<p>Twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.6 m. De maximale verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.</p> <p>Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde dakrandhoogte verplicht.</p>
Nokhoogte	Maximaal 6.00 m gemeten van de dakrand

Diepte	Maximum 17.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan; Verdieping maximum 14.00 m.
--------	---

Dak

Dakvorm	De dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van de zone en de omgeving. Bij hellend dak: tussen min. 30 ° en max. 45 ° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt. Bij plat dak, de maximum dakhelling bedraagt 10°.
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden en enkel indien deze deel uitmaakt van een wooneenheid gesitueerd op de onderliggende verdieping.

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren

Bijzondere bepalingen

De gearceerde zone aan de St. Amelbergastraat (zone voor inbreiding St. Amelbergastraat) komt in eerste instantie in aanmerking voor tuinbouw (zie voorschriften art. 21). Slechts na stopzetting van de tuinbouwactiviteiten kan de hoofdbestemming "wonen" in dit gebied gerealiseerd worden. De realisatie van de woonzone dient te gebeuren conform de voorschriften van de overeenstemmende zones.

De gebouwen aangeduid met een stlp hebben een historische waarde. Alle handelingen en werken die aan deze gebouwen uitgevoerd worden dienen voorafgaandelijk voor advies voorgelegd te worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen.

Art. 4. Zone voor wonen en handel - gesloten bebouwing**Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming	Woonfunctie
Nevenbestemming	Kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriftenVerkaveling

In deze zone is enkel gesloten bebouwing toegelaten.

	perceelsbreedte
Gesloten bebouwing	minimum 6.00 m

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden, naargelang grafisch weergegeven
Voorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
Zijgevelbouwlijn	Uiterste grens voor hoofdgebouwen, afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte	2X : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.
Dakrandhoogte/ helling	Aansluitende op de aanpalende dakrandhoogte
Nokhoogte	Maximaal 6.00 m gemeten vanaf de dakrand
Diepte	Maximum 14.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan Verdieping maximum 14.00 m

Dak

Dakvorm	<p>De dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van zone en de omgeving en aansluitend op aanpalende bestaande daken.</p> <p>Bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</p> <p>De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plat dak: de maximum helling bedraagt 10°.</p>
Dakvolume	<p>Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden en enkel indien deze deel uitmaakt van een wooneenheid gesitueerd op de onderliggende verdieping.</p>

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren

Aanduiding zwarte stip

De panden gemarkeerd met een zwarte stip zijn waardevol en beeldbepalend. Zij dienen in volume behouden te worden. Uitbreidingen zijn toegestaan in de bebouwingsconfiguratie aangegeven op het bestemmingsplan.

Het oorspronkelijke volume moet gerespecteerd worden. Er kan een uitbreiding van het volume gebeuren. Een verruiming van de panden is toegestaan in functie van de verbetering van de leefbaarheid van de panden. Kwaliteitsvolle ingrepen ter verbetering van de leefbaarheid moeten verantwoord worden in functie van een optimaliseren van de interne organisatie van het oorspronkelijke pand. Ze hebben betrekking op het nastreven van optimale lichtinval, het verbeteren van de circulatie, het beogen van minimaal comfort en ze gebeuren met respect voor de oorspronkelijke structuur en de gevelopbouw.

Alle handelingen en werken die aan deze gebouwen uitgevoerd worden dienen voorafgaandelijk voor advies voorgelegd te worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen.

Art. 5. Zone voor wonen en handel - halfopen en gesloten bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	Woonfunctie
Nevenbestemming	Kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel gesloten of halfopen bebouwing is toegelaten.

	perceelsbreedte
Halfopen bebouwing	Minimum 9.00 m
Gesloten bebouwing	Minimum 6.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden of voor hoofdgebouwen
Voorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen, of gelijk met rooilijn
Zijgevelbouwlijn	Afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte	2X : Twee volwaardige bouwlagen verplicht tot aan de dakrand of kroonlijst; De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.
Dakrandhoogte/ helling	Aansluitende op de aanpalende dakrandhoogte Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde dakrandhoogte verplicht.
Nokhoogte	Maximaal 6.00 m gemeten vanaf de dakrand
Diepte	Maximum 14.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan Verdieping maximum 14.00 m.

Dak

Dakvorm	<p>De dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van de zone en de omgeving en aansluitend op de aanpalende daken.</p> <p>Bij hellend dak: tussen min. 30 ° en max. 45 ° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</p> <p>De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plat dak, de maximum dakhelling bedraagt 10°.</p>
Dakvolume	<p>Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden en enkel indien deze deel uitmaakt van een wooneenheid gesitueerd op de onderliggende verdieping.</p>

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren

Art. 6. Zone voor wonen en handel - halfopen en open bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	Woonfunctie
Nevenbestemming	Kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen De nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Aanduiding zwarte stip

Het pand is gemarkeerd met een zwarte stip omdat het waardevol en beeldbepalend is. Het dient in volume behouden te worden. Uitbreidingen zijn toegestaan in de bebouwingsconfiguratie zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

Het oorspronkelijke volume moet gerespecteerd worden. Er kan een uitbreiding van het volume gebeuren. Een verruiming van het pand is toegestaan in functie van de verbetering van de leefbaarheid ervan. Kwaliteitsvolle ingrepen ter verbetering van de leefbaarheid moeten verantwoord worden in functie van een optimaliseren van de interne organisatie van het oorspronkelijke pand. Ze hebben betrekking op het nastreven van optimale lichtinval, het verbeteren van de circulatie, het beogen van minimaal comfort en ze gebeuren met respect voor de oorspronkelijke structuur en de gevelopbouw.

Alle handelingen en werken die aan deze gebouwen uitgevoerd worden dienen voorafgaandelijk voor advies voorgelegd te worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen.

Verkaveling

Het bestaande perceel zal als één perceel behouden blijven.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden.
Voorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen, of gelijk met rooilijn.
Zijgevelbouwlijn	Afstand van de zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte, ingeval van uitbreiding	Maximum 2 volwaardige bouwlagen toegelaten tot dakrand of kroonlijst De maximum hoogte bedraagt 6.00 m, met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.
---------------------------------	---

Dakrandhoogte, ingeval van uitbreiding	Twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.6 m. De maximale verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.
Diepte, ingeval van uitbreiding	Zoals aangeduid op het bestemmingsplan Verdieping maximum zoals aangeduid op het bestemmingsplan

Dak

Dakvorm, in geval van uitbreiding	De dakvorm is vrij. Bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30 ° en max. 45 ° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt. Bij plat dak, de maximum dakhelling bedraagt 10°.
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden en enkel indien deze deel uitmaakt van een wooneenheid gesitueerd op de onderliggende verdieping.

Materialen

- Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.
- De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 7. Zone voor aanhorigheden

Bestemmingsvoorschriften

Zone voor constructies die aansluiten op het hoofdgebouw en er één geheel mee vormen. Deze constructies dienen dezelfde bestemming te hebben als het hoofdgebouw.

Autobergplaatsen en andere bergplaatsen zijn toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing

Achtergevelbouwlijn	Uiterste grens voor aanhorigheden
Voorgevelbouwlijn	Tegen het hoofdgebouw om er één geheel mee te vormen
Zijgevelbouwlijn	Zoals ingetekend
Peil gelijkvloers	Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

Volume

Hoogte	Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw, maar alleszins beperkt tot 3.50 m tot dakrand.
Diepte	Maximum tot aan de zonegrens voor aanhorigheden
breedte	maximum gelijk aan de breedte van het hoofdgebouw

Dak

De dakvorm is vrij. De bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw. Het dak mag wel uitgevoerd worden in een ander materiaal, indien het een harmonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.

Art. 8. Zone voor economische nevenactiviteiten**Bestemmingsvoorschriften**

Winkelbedrijven	Toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
Diensten	Toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
Kantoren	Toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
Horeca	Toegelaten op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staat met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
Ambachtelijke bedrijven	Toegelaten op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staan met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen.
Wonen	Toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Indien op het gelijkvloers geen van voormelde activiteiten wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie aanwezig is, zullen de voorschriften van de zone voor aanhorigheden van kracht zijn.

Plaatsing

Achtergevelbouwlijn	Op de perceelsscheiding of op minimaal 3.00 m ervan.
Voorgevelbouwlijn	Aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen.
Zijgevelbouwlijn	Op de perceelsscheiding of minimaal 3.00 m ervan.
Peil gelijkvloers	Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw.

Volume

Bebouwingsindex	Maximaal 0,6
Hoogte	Eén bouwlaag met een maximum van 4.50 m. Bij oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m.
Diepte	De bestaande configuratie op het bestemmingsplan aangegeven, mag niet overschreden worden.

Dak

Het dak moet plat afgedekt worden en dient een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

In harmonie met het voorliggend gebouw.

Art. 9. Zone voor projectgebied Europaplein

Bestemmingsvoorschriften

Dit is een zone die aanmerking komt voor verdichting met woningbouw. Als nevenbestemming zijn handel, kantoren, vrije beroepen en diensten toegelaten. Dit enkel op het gelijkvloers.

Het wonen gebeurt in de vorm van appartementen en/of studio's.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Hoogte: twee bouwlagen in geval van hellend dak, maximaal 3 bouwlagen in geval van plat dak. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m, respectievelijk 9.00 m in geval van plat dak, met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten mogelijk te maken. Het aantal mogelijke bouwlagen wordt mede bepaald door de maximale B/T en de V/T.

Elke woongegelegenheid dient te beschikken over een private buitenruimte van minimum 6.00 m², met een minimale diepte van 2,00 m. Terrassen op de verdiepingen dienen binnen de contouren van de aangeduide zone aangebracht te worden, onder de vorm van uitsparingen uit het hoofdvolume. Op het gelijkvloers is de inrichting van een terras bij de betreffende woningen toegelaten binnen de zone van 3.00 m, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Het parkeren moet ondergronds gebeuren. De ontsluiting van het parkeren gebeurt vanaf de Rietveldstraat.

Maximale B/T: 1,00

Maximale V/T: Gelijkvloers: 1,00
Eerste verdieping: 0,80
Tweede verdieping: 0,50

Art. 10. Zone voor projectgebied Edelhof

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht volgens het decreet van 03/03/1976, gewijzigd bij decreet van 22/02/1995. Volgende bestemmingen zijn toegelaten voor zover zij verenigbaar zijn met het beschermingsbesluit.

Toegelaten bestemmingen:

- Gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele bestemmingen;
- educatieve bestemmingen;
- speeltuin;
- vergaderruimten;
- horeca-uitbating;
- parkeren;
- e.d.

Bovenstaande lijst is niet limitatief. Bovendien dient elk voorstel tot toekomstige bestemming, voor bindend advies voorgelegd te worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

1. Bebouwing

Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient te kaderen in een globale inrichtingsplan voor de hele zone.

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

Maximale B/T: 0,25

Maximale V/T: 0,50

Voor de beplanting zal in hoofdzaak gebruik gemaakt worden van inheems groen.

Aanduiding te behouden bomen:

De bomen aangeduid op het plan dienen behouden te blijven.

Volgende beschermingsmaatregelen t.a.v. de bomen worden opgelegd:

- er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4.00 m breed zijn
- op alle 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.

2. Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de ligging in het centrum en aangezien er bovendien gestreefd wordt naar een kwalitatieve invulling van het gebied, wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling Monumenten en Landschappen
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 1 vertegenwoordiger van het IAP/BRON
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project. De werkgroep zal van bij het begin van het planningsproces een adviserende taak vervullen en erover waken dat de uitgangspunten en doelstellingen van het B.P.A. maximaal nagestreefd worden.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

In het kader van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient daarenboven een omgevingsrapport gevoegd te worden dat inzicht geeft in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en

een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;

4. het beantwoorden van het project aan de eisen uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
 - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);
 - de ruimtelijke kwaliteit van het project.

Art. 11. Zone voor projectgebied Wijngaardstraat

Bestemmingsvoorschriften

Dit is een zone die aanmerking komt voor verdichting met woningbouw.
Het wonen gebeurt in de vorm van gesloten bebouwing, appartementen en/of studio's.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

1. Opvatting

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

Het toelichtingsplan is richtinggevend bij de invulling van de zone. De zone wordt enerzijds ontsloten via de Wijngaardstraat en anderzijds via een nieuw te creëren doorsteek vanaf de Appelboomgaardstraat. Deze insteek dient uitgevoerd te worden in de vorm van een erf. Dit erf ontsluit de woningen in fase 1 en 2 en maakt op lange termijn een doorsteek naar het woonuitbreidingsgebied en een aansluiting op het bestaande voetpad mogelijk.

De zone dient voorzien te zijn van voldoende "groen", onder vorm van semi-publieke ruimte ten behoeve van de bewoners. Een gedetailleerd groeninrichtingsplan dient ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde overheid. Voor de beplanting zal in hoofdzaak gebruik gemaakt worden van inheems groen.

Bij gebruik van dakterrassen kunnen constructies aangepast worden in functie van de inrichting van daktuinen.

Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m², met een bruikbare diepte van minimum 2,00 m.

In geval meergezinswoningbouw wordt het parkeren bij voorkeur ondergronds voorzien, de ontsluiting van het parkeren dient te gebeuren vanaf de Wijngaardstraat.

2. Bebouwing

<i>Terreinbezetting</i>	<i>Fase 1</i>	<i>Fase 2</i>
- Terreinoppervlakte van de zone T	7.671 m ²	3.594 m ²
- Na te streven minimale woningdichtheid	45 wo/ha	20 wo/ha
- Na te streven maximale woningdichtheid	65 wo/ha	25 wo/ha
- Na te streven bebouwingsindex B/T	0,40	0,20
- Maximale vloerindex V/T	1,00	0,40

T = Terreinoppervlakte van de zone op het bestemmingsplan

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

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

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volwaardige bouwlagen. De dakrandhoogte

bedraagt maximaal 6.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. De dakhelling bedraagt maximaal 40°.

In geval van hellende daken is de inrichting van één bouwlaag onder het dak toegelaten.

In geval het gebouw afgedekt wordt met een plat dak is een bijkomende bouwlaag toegelaten binnen het gabarit dat voorzien wordt in geval van hellende daken.

Daken

De dakvorm is vrij: platte daken, hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze architecturaal passen in de omgeving.

Materialen

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

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

Lichten en zichten, privacy en veiligheid

Bij het ontwikkelen van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden met privacy, lichtinval, toegankelijkheid voor gehandicapten en brandveiligheid. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn.

3. Realisatie

De realisatie kan gefaseerd uitgevoerd worden, elke bouwaanvraag dient echter te kaderen in een globaal plan voor de zone.

4. Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de ligging in het centrum en aangezien er bovendien gestreefd wordt naar een kwalitatieve invulling van het gebied, wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling Monumenten en Landschappen
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 1 vertegenwoordiger van het IAP/BRON
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project. De werkgroep zal van bij het begin van het planningsproces een adviserende taak vervullen en erover waken dat de uitgangspunten en doelstellingen van het B.P.A. maximaal nagestreefd worden.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

In het kader van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient daarenboven een omgevings-rapport gevoegd te worden dat inzicht geeft in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de eisen uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
 - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);
 - de ruimtelijke kwaliteit van het project.

Art. 12. Zone voor inbreiding St. Amelbergastraat

De rode kruislings gearceerd zone: in eerste instantie zijn hier de voorschriften van artikel 22 van toepassing; zone voor tuinbouw en tuinen. Wanneer de tuinbouwactiviteit over de hele zone wordt stopgezet worden de voorschriften van de respectievelijk aangeduide zones van toepassing.

Art. 13. Zone voor openbaar nut

Bestemmingsvoorschriften

ZONE 01

Zone voor openbaar nut: school en toebehoren, sporthal, sociaal-culturele functie.

ZONE 02

Zone voor openbaar nut: psychiatrische instelling, kerk, zone in te richten in functie van het parochiaal leven, sociaal-culturele functie

ZONE 03

Zone voor openbaar nut: elektriciteitscabine

Bebouwingsvoorschriften

De gebouwen aangeduid met puntsgewijze arcering zijn gebouwen of bouwvormen die omwille van hun historische en morfologische waarde en kwaliteit worden beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995.

Voor het gebouw met één stip, met name het abdissenhuis is de beschermingsprocedure lopende.

ZONE 01 en 02

Uitbreiding is toegelaten in functie van aantoonbare noden en behoeften.

In zone 02 dient de bebouwing die paalt aan de Munsterbilzenstraat opgevat in functie van de bebouwing aan de overzijde van de weg. Maximaal zijn twee bouwlagen toegelaten. Wanneer de bebouwing in zone 02 niet onmiddellijk grenst aan de Munsterbilzenstraat, dient een muur gebouwd te worden aan de straatkant zodat een gesloten straatbeeld bekomen wordt.

De kerk gelegen in zone 02 is een beschermd gebouw. Het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22/02/1995 is van toepassing.

De zone rond de kerk dient opgevat als een open kerkplein en behoeft derhalve geen muur aan de straatzijde. Het kerkplein kan verhard worden en dient met een beplanting ingekaderd.

De inkadering met beplanting geldt trouwens voor alle vrije ruimten, zowel in zone 01 als zone 02. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.

ZONE 03

100% bezettingspercentage werd bereikt.

Art. 14. Zone voor ambachtelijke bedrijven met nabestemming wonen

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven zoals ambachtelijke - en distributiebedrijven en de daaraan rechtstreeks verbonden diensten- en handelsfunctie.

Enkel de vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder, noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder veroorzaken, zijn in deze zone toegelaten.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven, zijn toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te blijven tot één per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m².

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Randvoorwaarden ambachtelijke bedrijven

Maximum 3 verschillende bedrijven zijn toegelaten: de draagkracht van het gebied mag niet overschreden worden;

Hoogte mag maximum 6.00 m bedragen; te meten van het niveau van de as van de weg tot bovenkant van de kroonlijst of dakrand;

Wanneer de zone voor ambachtelijke bedrijven haar bestaansreden verliest, dient de zone te worden ingekleed als zone voor wonen. De zone voor buffergroen mag dan geïntegreerd worden in de ontwikkeling van het gebied.

Randvoorwaarden wonen

De realisatie van de woonzone dient te gebeuren conform een inrichtingsplan: de inplanting van de gebouwen dient in zijn totaliteit bekeken te worden. De uitvoering kan eventueel gefaseerd geschieden.

Het binnengebied dient met een voet- en fietspad aan te sluiten op het voetpad dat naar het inbreidingsgebied langs het spoor leidt

De inrichting zal bepaald worden door een totaalplan, waarvan een omgevingsrapport deel uit maakt.

Typologie en dichtheden

Het aanbod (in de vorm van woningen) dient divers te zijn: gesloten, halfopen en open. De na te streven dichtheid bedraagt 15 woningen per ha.

Het aantal bouwlagen is twee. Een bouwlaag bedraagt drie meter. De hoogte bedraagt maximum 6.00 m, een afwijking van 1m in min of plus is toegelaten, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. De hoogte wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld tot aan de dakrand of de kroonlijst.

Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk veranderd wordt en dat het peil van gelijkvloers van de bebouwing ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De dakvorm is vrij te kiezen, éénvormigheid met de rest van de zone en de omgeving staat voorop.

Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de ligging in het centrum en aangezien er bovendien gestreefd wordt naar een kwalitatieve invulling van het gebied, wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling Monumenten en Landschappen
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 1 vertegenwoordiger van het IAP/BRON
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project. De werkgroep zal van bij het begin van het planningsproces een adviserende taak vervullen en erover waken dat de uitgangspunten en doelstellingen van het B.P.A. maximaal nagestreefd worden.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

In het kader van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient daarenboven een omgevings-rapport gevoegd te worden dat inzicht geeft in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de eisen uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
 - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume,

gevelcompositie en materialengebruik;

- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);
- de ruimtelijke kwaliteit van het project.

Art. 15. Zone voor tuinbouw met nabestemming wonen

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is in eerste instantie bestemd voor tuinbouw en beslaat twee lobben op het bestemmingsplan (kruislings gearceerde gedeelten). Indien de bestemming tuinbouw voor één lob in zijn geheel zou verdwijnen, is deze zone bestemd als woonzone. Als nevenbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten: kantoren, diensten en vrije beroepen, op voorwaarde dat de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is en de nevenbestemmingen geen hinder betekenen voor de woonomgeving.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Stroken voorbehouden voor **tuinbouw** met de mogelijkheid tot oprichting van bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen en serres in plastic of glas, met een maximum van 70% van de perceelsoppervlakte.

De inplanting dient te geschieden in functie van de configuratie van de percelen en zodanig dat zij ten opzichte van de nevenliggende percelen zo weinig mogelijk hinder veroorzaken.

Woonzone

Randvoorwaarden

De realisatie van de woonzone dient te gebeuren conform een inrichtingsplan: de inplanting van de gebouwen dient in zijn totaliteit bekeken te worden. De uitvoering kan eventueel gefaseerd geschieden.

De inrichting zal bepaald worden door een totaalplan, waarvan een omgevingsrapport deel uit maakt.

Typologie en dichtheden

Het aanbod (in de vorm van woningen) dient divers te zijn: gesloten, halfopen en open. De na te streven dichtheid bedraagt 15 woningen per ha.

Het aantal bouwlagen is twee. Een bouwlaag bedraagt drie meter. De hoogte bedraagt maximum 6.00 m, een afwijking van 1m in min of plus is toegelaten, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. De hoogte wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld tot aan de dakrand of de kroonlijst.

Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk veranderd wordt en dat het peil van gelijkvloers van de bebouwing ten opzichte van dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De dakvorm is vrij te kiezen, éénvormigheid met de rest van de zone en de omgeving staat voorop.

Op het bestemmingsplan zijn de insteken aangeduid voor ontsluiting van de op te richten woningen.

Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de ligging in het centrum en aangezien er bovendien gestreefd wordt naar een kwalitatieve invulling van het gebied, wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling Monumenten en Landschappen
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 1 vertegenwoordiger van het IAP/BRON
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project. De werkgroep zal van bij het begin van het planningsproces een adviserende taak vervullen en erover waken dat de uitgangspunten en doelstellingen van het B.P.A. maximaal nagestreefd worden.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

In het kader van elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient daarenboven een omgevings-rapport gevoegd te worden dat inzicht geeft in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de eisen uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
 - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);
 - de ruimtelijke kwaliteit van het project.

Art. 16. Zone voor tuinen

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.

Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Beplanting

Een beplanting is in deze zone verplicht

Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages zijn toegelaten.

Volume	De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10 % van de zoneoppervlakte per perceel met een max. van 40 m ² en met een maximum hoogte van 3.00 m tot aan de dakrand.
Materialen	Zelfde materiaal als voor het hoofdgebouw; Andere: esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout.
Dak	Dakvorm is vrij Voor gekoppelde bijgebouwen moet een zelfde bedaking voorzien worden

De grafisch aangeduide bomen dienen behouden te worden.

De rood gearceerde zone aan de St. Amelbergastraat (zone voor inbreiding St. Amelbergastraat) komt in eerste instantie in aanmerking voor tuinbouw (zie voorschriften art. 21). Slechts na stopzetting van de tuinbouwactiviteiten kan de hoofdbestemming "wonen" in dit gebied gerealiseerd worden. In functie van deze bestemming dienen in dit gedeelte de tuinen ingericht conform de bepalingen hieromtrent van kracht.

Art. 17. Zone voor voortuinen

Bestemmingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.

Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Inritten naar garages zijn mogelijk.

De gearceerde zone voor voortuinen bij het abdissenklooster dient zodanig ingericht te worden dat het te beschermen klooster een plaats krijgt in het straatbeeld.

De inrichting van de met stip aangeduide zone voor voortuinen in de Munsterbilzenstraat is bepalend in het straatbeeld en dient dit karakter te behouden.

Bebouwings- en Inrichtingsvoorschriften

Beplanting	Verplicht gebruik van bomen en struiken, bij voorkeur inheems
Verharding	Max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel Toegangen naar garages zijn toegelaten
Afritten naar garages	Afritten onder het peil van weg zijn niet toegelaten

De **rood gearceerde zone aan de St. Amelbergastraat** (zone voor inbreiding St. Amelbergastraat) komt in eerste instantie in aanmerking voor tuinbouw (zie voorschriften art. 21). Slechts na stopzetting van de tuinbouwactiviteiten kan de hoofdbestemming "wonen" in dit gebied gerealiseerd worden. In functie van de hoofdbestemming dient een voortuin ingericht.

Art. 18. Zone voor openbaar groen

De zone voor openbaar groen heeft hier een esthetische en afschermende functie: de beplanting dient een dichte structuur te hebben en een permanent karakter. De bestaande inheemse beplanting dient geïntegreerd te worden in de verdere aanleg van zone.

Bebouwing is enkel toegelaten in functie van de exploitatie van de spoorlijn na eventuele heringebruikname. De beplanting dient na een eventuele heringebruikname van het spoor te voldoen aan de geldende wetgeving.

Aanduiding fietspad: op de plaats waar aangeduid is een fietspad gesitueerd, dit dient volledig geïntegreerd in de aanleg van de zone.

In de zone gemerkt a is de oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteits- en gascabines mogelijk.

Art. 19. Zone voor begraafplaats

Alleen de nodige groenaanleg en gebouwen in functie van de begraafplaats zijn toegelaten. Voor de beplanting zal in hoofdzaak gebruik gemaakt worden van inheems groen.

Art. 20. Bufferzone

Een groene bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermende functie. Om voldoende afschermend te kunnen zijn moet de beplanting, die streekeigen en inheems is, een dichte structuur hebben, ze moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te kunnen vervullen. Ze is opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. Het doorbreken van de zone voor buffergroen is in geen geval toegelaten, ook niet om een toegang tot een perceel te creëren.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

Art. 21. Zone non-aedificandi

Zone waarin geen bebouwing is toegelaten. Het groene karakter van deze zone dient te overheersen. Beplanting is verplicht. Voor deze beplanting zal in hoofdzaak gebruik gemaakt worden van inheems groen.

Art. 22. Zone voor tuinbouw en tuinen

Stroken voorbehouden voor **tuinbouw** met de mogelijkheid tot oprichting van bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen en serres in plastic of glas, met een maximum van 70% van de perceelsoppervlakte.

De inplanting dient te geschieden in functie van de configuratie van de percelen en zodanig dat zij ten opzichte van de nevenliggende percelen zo weinig mogelijk hinder opbrengen.

Indien de bestemming "tuinbouw" niet op het perceel aanwezig is of de bestaande bedrijfsvoering wordt stopgezet, is deze zone bestemd als zone voor **tuinen** waarop de voorschriften van artikel 16 van toepassing zijn.

Art. 23. Agrarisch gebied

Zone voorbehouden voor agrarische bedrijven die passen in het kader van de dorpsgemeenschap met uitzondering van intensieve veeteeltbedrijven. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten.

Art. 24. Hoofdweg

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen.

Art. 25. Verbindingsweg

Het Leroyplein en de Panisstraat vormen de aanzet van de verbindingsweg naar Eigenbilzen.

Art. 26. Zone voor wegen

Deze wegen dienen om het plaatselijk verkeer op te vangen. De inrichting dient zodanig te geschieden dat deze functie optimaal kan verwezenlijkt worden.

De **gearceerde zone aan de St. Amelbergastraat** (zone voor inbreiding St. Amelbergastraat) komt in eerste instantie in aanmerking voor tuinbouw (zie voorschriften art. 22). Slechts na stopzetting van de tuinbouwactiviteiten kan de hoofdbestemming "wonen" in dit gebied gerealiseerd worden. Ter ontsluiting van dit woongebied dient dit gedeelte ingericht als bepaald voor de zone voor wegen.

Aanduiding te behouden bomen:

De bomen aangeduid op het plan dienen behouden te blijven.

Volgende beschermingsmaatregelen t.a.v. de boom worden opgelegd:

- er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4.00 m breed zijn
- op alle 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. 27. Zone met pleinfunctie

Zone voor de inrichting van een plein met verblijfsfunctie op niveau van de kern. Het plein moet dusdanig ingericht worden dat manifestaties op niveau van de kern Munsterbilzen kunnen ingericht worden.

Het gebruik van hoogstammige bomen is verplicht bij de inrichting van deze publieke ruimte.

Art. 28. Zone voor plein met groen

Zone voorbehouden voor de inrichting van een parkje op niveau van de buurt, de aanleg van wegen en verhardingen ter ontsluiting van de aanliggende woningen is toegelaten, doch dient tot een minimum beperkt te blijven.

Een beplanting is verplicht en de plaatsing van een kleinschalige spelaccommodatie op niveau van de buurt is toegelaten.

Art. 29. Plaatselijk verkeer

Het gearceerde gedeelte op het einde van de Rochusstraat duidt op een beperkt gebruik van deze weg: dit versmald weggedeelte is enkel bedoeld ter ontsluiting van het agrarisch gebied.

Art. 30. Voetpad

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (bvb. voor onderhoud).

Art. 31. Zone voor parking met groen

Algemeen

Zones voorbehouden voor de aanleg van een parkeerplein. Het parkeren dient zodanig ingericht te worden dat het een groen karakter krijgt. Richtinggevend zal binnen deze zones één hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen aangeplant worden.

Bebouwing is in deze zones niet toegelaten.

Zone Munsterbilzenstraat

Zone voorbehouden voor de aanleg van een parking in functie van het handelsgebeuren in de Munsterbilzenstraat. Deze zone vormt een rustpunt met groen karakter in het straatbeeld en is geeft tevens voetgangers en fietsers toegang tot het achterliggend te ontwikkelen woongebied.

Slechts één in- en uitrit is toegelaten met een maximale breedte van 7.00 m.

De boom aangeduid op het plan als te behouden boom dient beschermd te worden. Volgende beschermingsmaatregelen f.a.v. de boom worden opgelegd:

- er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelanden mogen slechts 4.00 m breed zijn
- op alle 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.

Zone Appelboomgaardstraat

Zone voorbehouden voor de aanleg van een parking in functie van de aanpalende school,

psychiatrische instelling en recreatiegebied. Het parkeerplein dient zodanig ingericht te worden dat het een groen karakter krijgt.

Art. 32. Zone voorbehouden aan de dienst der spoorwegen

Zone voorbehouden voor de aanleg en uitbating van spoorwegen.

Art. 33. Zone voor waterloop

Deze zone geeft de loop van de beek weer. De loop van de beek dient maximaal open te blijven. Bruggetjes en overwelvingen zijn enkel toegelaten in functie van de inrichting van de zone bij het Edelhof.

De wetgevingen en reglementeringen aangaande de openbare waterwegen zijn van toepassing.