

PROVINCIE LIMBURG  
STAD BILZEN

63-32570

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "SCHOONBEEK"wijzigingsplan vel 2**

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14**

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

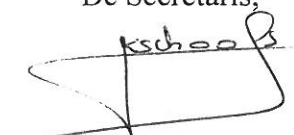
Hasselt, de 17.04.1998  
27.04.1998  
30.03.1999

De Stedenbouwkundige,



Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 5-7-99

De Secretaris,



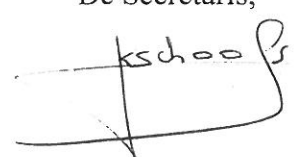
De Burgemeester,



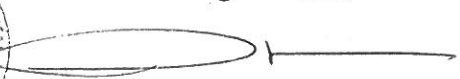
Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van 2-10-99 tot 9-11-99

De Secretaris,

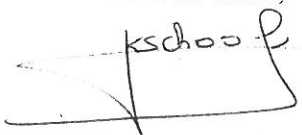


De Burgemeester,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 7-2-2000

De Secretaris,



De Burgemeester,



<b>1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg Schoonbeek2 - wijziging	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Afsluitingen	3
1.5. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	4
1.6. Terminologie	4
<b>2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>7</b>
Art. 1 ZONES VOOR WONEN WO	7
Art. 1.1. ZONE VOOR WONEN WO half open - gesloten bebouwing	7
Bestemmingsvoorschriften	7
Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften	7
Art.1.2. ZONE VOOR WONEN WO half open en open bebouwing	10
Bestemmingsvoorschriften	10
Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften	10
Art. 1.3. ZONE VOOR WONEN WO open bebouwing	12
Bestemmingsvoorschriften	12
Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften	12
Art. 2 PROJECTZONE	14
Uitgangspunten en doelstellingen	14
Bestemmingsvoorschriften	14
Bebouwingsvoorschriften	14
ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	15
Art. 3 ZONE VOOR OPENBAAR NUT	15
Bestemmingsvoorschriften	15
Bebouwingsvoorschriften	15
ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING	17
Art. 4 ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN	17
Bebouwingsvoorschriften	17
ZONE VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN	18
ART. 5 ZONE VOOR GARAGES	18
Bestemmingsvoorschriften	18
Bebouwingsvoorschriften	18
ZONES VOOR OPEN RUIMTEN	19
Art. 6 ZONE VOOR TUINEN	19
Bestemmingsvoorschriften	19
Bebouwingsvoorschriften	19
Art. 7 ZONE VOOR VOORTUINEN	20
Bestemmingsvoorschriften	20
Bebouwingsvoorschriften	20
Art. 8 ZONE VOOR PARKGEBIED	20
Bestemmingsvoorschriften	20
Art. 9 LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED	20
ART. 10 ZONES VOOR BINNENKOER	21
ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN	22
Art. 11 WEGEN	22
Art. 12 ZONE VOOR PLAATSELIJK VERKEER	22
Art. 13 ZONE VOOR PARKING	22
Art. 14 ZONE VOOR VOETPAD	22
BESCHERMINGSZONES	23
Art. 15 TE BEHOUDEN EN/OF TE VERVANGEN BOMEN EN TE BEHOUDEN EN TE VERSTERKEN HOUTKANT	23

## **1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

### **1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg Schoonbeek2 - wijziging**

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. 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 gerefereerd 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 hiermee 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 mogen worden geplaatst op 0,50 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0,50 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2.00 m boven het peil van de voorliggende weg 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.

### 1.5. 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.

### 1.6. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **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.
2. **Alleenstaand gebouw of bebouwing**  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
3. **Bijgebouw**  
Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin het is opgericht.
4. **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.
5. **Gevelhoogte**  
Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
6. **Bouwlaag**  
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.  
- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.  
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..
7. **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.
8. **Constructie**  
Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
9. **Dakkapel**  
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

10. Dakterras  
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
11. Garage
  1. Bijgebouw 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.
12. Bouwstrook  
Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.
13. Gebouw  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
14. 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.
15. Half open bebouwing  
Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
16. 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.
17. Luifel  
Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
18. Open bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.
19. Plat dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
20. Rooilijn  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
21. Scheidingsmuur  
Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
22. Hellend dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.
23. Straatbeeld  
Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

24. Terras  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw.
25. Uitbouw  
Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).
26. Uitsprong  
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
27. Venster in het dakvlak  
Venster gelegen in de helling zelf van een hellend dak.
28. Zadeldak  
Dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken met meer dan 10° helling.
29. 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.
30. Zijtuin  
Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.
31. 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.
32. 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.

## 2. BEPALINGEN PER ZONE

### Art. 1 ZONES VOOR WONEN WO

#### Art. 1.1. ZONE VOOR WONEN WO half open - gesloten bebouwing

##### Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie</li> <li>• minimum 70% van de totale vloeroppervlakte</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li> <li>• kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> <li>• de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie</li> </ul>

##### Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

###### *Verkaveling*

In deze zone zijn enkel gebouwen in half-open en gesloten orde toegelaten.

	<b>perceelsbreedte</b>
half open 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
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. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen
In de gevel ingebouwde garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel toegelaten indien de gevel tenminste 8.00 m breed is.</li> <li>• maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.</li> </ul>

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	X : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan tot dakrand of kroonlijst De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m, met een marge van 1.00 m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3.00 m of 6.00 m bedragen met een marge van 1.00 m.
dakrandhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.</li> </ul>
diepte	gelijkvloers : maximum 17.00 m verdieping : maximum 12.00 m



*Dak*

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"><li>• de dakvorm is vrij</li><li>• 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.</li><li>• de meerdiepte van het gelijkvloers opzichts de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</li><li>• bij plat dak: de maximum helling bedraagt 10°.</li></ul>
---------	---

*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.1.2. ZONE VOOR WONEN WO half open en open bebouwing

### Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie</li> <li>• minimum 70% van de totale vloeroppervlakte</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li> <li>• kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> <li>• de nevenbestemmingen naast de woonfunctie mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen</li> </ul>

### Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften

#### *Verkaveling*

Enkel alleenstaande woningen of half-open bebouwing mogen opgericht worden.

	<b>perceelsbreedte</b>
half-open 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
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. wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier

	gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen
In de gevel ingebouwde garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel toegelaten indien de gevel tenminste 8.00 m breed is.</li> <li>• maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.</li> </ul>

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 toegestaan tot dakrand of kroonlijst</p> <p>De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m, met een marge van 1.00 m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3.00 m of 6.00 m bedragen met een marge van 1.00 m.</p>
diepte	gelijkvloers : maximum 17.00 m

### *Dak*

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de dakvorm is vrij</li> <li>• bij hellend dak: in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst, tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</li> <li>• De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</li> <li>• bij plat dak, de maximum dakhelling bedraagt 10°.</li> </ul>
---------	--

*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. 1.3. ZONE VOOR WONEN WO open bebouwing****Bestemmingsvoorschriften**

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie</li> <li>• minimum 70% van de totale vloeroppervlakte</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li> <li>• kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> <li>• de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen</li> </ul>

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften***Verkaveling*

In deze zone zijn enkel vrijstaande woningen toegelaten.

<b>perceelsbreedte</b>	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
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of rooilijn
zijgevelbouwlijn	afstand van een 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. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen

	opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen
In de gevel ingebouwde garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel toegelaten indien de gevel tenminste 8.00 m breed is.</li> <li>• maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.</li> </ul>

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	X : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan tot dakrand of kroonlijst De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m, met een marge van 1.00 m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3.00 m of 6.00 m bedragen met een marge van 1.00 m.
dakrandhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.</li> </ul>
diepte	gelijkvloers : maximum 17.00 m

### Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de dakvorm is vrij</li> <li>• bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30 ° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</li> <li>• bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°.</li> </ul>
---------	--

### 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. 2 PROJECTZONE

### Uitgangspunten en doelstellingen

Het betreft de zone gelegen tussen de Schoonbeekstraat, de Waterkasteelstraat en Beterveld. Het is een inbreidingsgebied dat ten oosten van de kerk is gelegen. Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een éénvormig totaalproject mogelijk wordt. Er is binnen deze zone fasering mogelijk. Elke fase moet kaderen binnen de totaalopzet van het project.

De **groene as** is de rode draad die doorheen het bijzonder plan loopt. Het is een voet- en fietspad dat de amorfe woonkern Schoonbeek moet structureren. Hij wordt opgenomen in het net van fiets- en voetpaden binnen de gemeente en overschrijdt verschillende zoneringen binnen het bestemmingsplan. Hij kan voorkomen onder verschillende hoedanigheden, maar telkens staat het zachte, groene, recreatief karakter voorop. Hij kan door middel van hagen, bomenrijen, houtkanten, heestermassieven, bermen ... vorm krijgen. De groene ader, als groene lineair die structureert, loopt dwars doormidden deze zone. De invulling van deze zone gebeurt weliswaar opgehangen aan dit groen voet- en fietspad. De aanduiding op het plan "groene as" is indicatief en niet maatvast ingetekend. Het toelichtingsplan vel 2 is richtinggevend bij de invulling van deze projectzone.

De invulling moet uit een divers woningaanbod bestaan, o.a. in de vorm van rijwoningen, half-open bebouwing, patiowoningen op de perceelsgrens, appartementen... . Er is enkel een woonfunctie toegestaan.

De zone moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen en het parkeren kan al dan niet ondergronds gebeuren, liefst in de kelderverdieping voor de appartementsblokken. Bij rijwoningen en patiowoningen kunnen zones afgebakend worden die parkeren, carports, garages, tuinbergingen ... toelaten.

De ontsluiting van deze zone dient te gebeuren vanuit de Waterkasteelstraat en Beterveld.

Wat de te behouden bomen betreft wordt er verwezen naar artikel 15.

### Bestemmingsvoorschriften

bestemming	woonfunctie
------------	-------------

### Bebouwingsvoorschriften

De bebouwingsindex B/T bedraagt maximum	0,2.
De vloerindex V/T bedraagt maximum	0,4.
Aantal bouwlagen maximum	2

## ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### Art. 3 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

#### Bestemmingsvoorschriften

bestemming	kerk school, voor - en na - schoolse opvang polyvalente hal ontmoetingscentrum vergaderlokalen parkeergelegenheid zone voor sport en spel bij de school en het ontmoetingscentrum
------------	---

#### Bebouwingsvoorschriften

Het inrichtingsplan bij de toelichtingsnota, bij het dossier gevoegd, geeft op een indicatieve manier de inrichting van het gebied weer.

De **kerk**: beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

Het **ontmoetingscentrum** en **vergaderlokalen**:

- hoogte: - polyvante hal: maximum 9.00 m  
- de overige delen van het gebouw: maximum 4.50 m
- inplanting: - indicatief zoals weergegeven op het inrichtingsplan, de zone ten zuiden van het gebouw is het voorgebied van het ontmoetingscentrum, hier loopt de groen as.

De **school**: uitbreiding in functie van aan te tonen noden en behoeften en kaderend in de totaalopzet van het gebied.

Het **parkeren**: ten noorden en ten zuiden van de kerk. Het parkeren moet ingericht worden met een optimaal groen karakter. De opbouw van de parking wordt bepaald in functie van de groene as, die van west naar oost loopt. Ook de zij-as ten zuiden van de kerk die over de Schoolstraat uitmondt in de verplicht aan te planten bomenrij moet in de inrichting van het groen parkeerplein voelbaar aanwezig zijn.

De **groene as** is de rode draad die doorheen het bijzonder plan loopt. Het is een voet- en fietspad dat de amorfe woonkern Schoonbeek moet structureren. Hij wordt opgenomen in het net van fiets- en voetpaden binnen de gemeente en overschrijdt verschillende zoneringen binnen het bestemmingsplan. Hij kan voorkomen onder verschillende hoedanigheden, maar telkens staat het zachte, groene, recreatief karakter voorop. Hij kan door middel van hagen, bomenrijen, houtkanten, heestermassieven, bermen ... vorm krijgen. De aanduiding op het plan "groene as" is indicatief en niet maatvast ingetekend.

**Visueel scherm:** er dient een visueel scherm ingeplant op de plaats als grafisch aangegeven ter afscherming van de naburige zone voor tuinen. Het visueel scherm kan gevormd worden door een haag en draad met klimop. Het heeft een hoogte van ongeveer 2.00 m.

Bij elke uitbreiding moet er in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden met de bestaande waardevolle bomen. Wat de te behouden **bomen** betreft verwijzen we naar het artikel 15.



## ZONE VOOR GEMENGDE BESTEMMING

### Art. 4 ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN

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
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	niet toegelaten

### Bebouwingsvoorschriften

Indien op het gelijkvloers geen van voormelde activiteiten wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie heeft, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor tuinen en zullen de voorschriften van desbetreffende zone van kracht zijn.

#### *Plaatsing*

achtergevelbouwlijn	zoals grafisch ingetekend
voorgevelbouwlijn	aansluitend met de uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelbouwlijn	zoals grafisch ingetekend
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

#### *Volume*

hoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• één bouwlaag met een maximum van 4.50 m</li> <li>• bij oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m.</li> </ul>
diepte	mag de bestaande configuratie niet overschrijden

#### *Dak*

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

#### *Materialen*

In harmonie met het voorliggend gebouw.

### **ZONE VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN**

#### **ART. 5 ZONE VOOR GARAGES**

#### **Bestemmingsvoorschriften**

Deze zones worden voorbehouden voor de oprichting van garages en bergplaatsen, eventuele nutsvoorzieningen als elektriciteitscabine mogen binnen het gegeven gabarit opgericht worden.

#### **Bebouwingsvoorschriften**

Hoogte	Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3.50 m
Materialen	Dezelfde als voor het hoofdgebouw
Daken	Deze mogen plat afgedekt worden.

## ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

### Art. 6 ZONE VOOR TUINEN

#### Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat 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.

De kruiselingsgearceerde zone is de zone waar, wat deze tuinen betreft, enkel de inplanting van tuinbergingen, garages, carports kan gebeuren. Dit over een zonebreedte van 6.00 m. De overige oppervlakte van deze tuinen is onbebouwbaar in de omgeving van de kruiselingsgearceerde zone.

#### Bebouwingsvoorschriften

##### beplanting

verplicht

bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages zijn toegelaten in de eerste 35.00 m vanaf de rooilijn. De rest van de zone is onbebouwbaar.

volume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10% van de zoneoppervlakte per perceel met een max. van 50 m<sup>2</sup></li> <li>• max. 3.00 m hoogte tot dakrand.</li> </ul>
materialen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zelfde materiaal als hoofdgebouw</li> <li>• andere : esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout</li> </ul>
dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dakvorm is vrij</li> <li>• voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden</li> </ul>

In de kruiselings gearceerde zone: carports, tuinbergingen, garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• open constructie</li> <li>• plat afgedekt</li> <li>• in harmonie met het hoofdgebouw</li> <li>• afscherming met haag of muur</li> </ul>
---	--

#### Art. 7 ZONE VOOR VOORTUINEN

##### **Bestemmingsvoorschriften**

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.  
Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.  
Inritten naar eventuele garages zijn toegelaten.

##### **Bebouwingsvoorschriften**

beplanting	verplicht
verharding	max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel, toegangen naar garages zijn toegelaten

De zone voor voortuin met parkeergelegenheid mag volledig verhard worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.

#### Art. 8 ZONE VOOR PARKGEBIED

##### **Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone dient te functioneren als groene oase in het woongebied en heeft een rustgevend karakter. Zij vervult een esthetische, sociale en afschermende functie waarbij het stil karakter van de zone gerespecteerd wordt.  
Geen enkele bebouwing is toegelaten.

Dit parkgebied is een onderdeel van de landschappelijke tuin bij het waterkasteel. Er moet de nodige aandacht aan de identiteit van de tuin besteed worden. Het bestaande bomenbestand dient gerespecteerd te worden.

#### Art. 9 LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED

Het bodemgebruik moet aangepast zijn aan de landschappelijke natuurwaarde van het valleigebied.

Kleine landschappelijke elementen (KLE) moeten bewaard blijven en versterkt worden.

Er zijn geen reliefwijzigingen toegelaten.

Het aanplanten van bomen en bomenrijen is verplicht.  
De houtkant dient behouden en versterkt te worden.  
De bepalingen van art. 15 zijn van toepassing op deze zone.

#### **ART. 10 ZONES VOOR BINNENKOER**

In deze zone dient de bestaande binnenkoer behouden te blijven. De binnenkoer heeft een functie als private buitenruimte.  
Het verharden van de totale oppervlakte is toegelaten.  
Bebouwing is in deze zone niet toegelaten.

## ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN

### Art. 11 WEGEN

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen.

Aanduiding “**groene as**”: oversteekplaats aan de Waterkasteelstraat, Beterveld en op de weg Schoolstraat (groene arcering):

Rekening houdend met de inrichting van de weg (nutsleidingen, verharding,...) voor wat de plaatsing betreft, is groenbeplanting langsheen de weg verplicht teneinde een groene dreef te bekomen. Zoals eerder in de projectzone (artikel 2) gesteld kan deze groene as in verschillende hoedanigheden voorkomen: aangeplant met hagen, houtkanten, bomenrij, bermen, heestermassieven... .

### Art. 12 ZONE VOOR PLAATSELIJK VERKEER

Deze zones vangen het plaatselijk verkeer op. Erfparking en groenbeplanting zijn toegelaten. De inrichting dient zodanig te geschieden (aangepaste materialen en geschikte beplanting) dat deze functie optimaal kan verwezenlijkt worden.

### Art. 13 ZONE VOOR PARKING

Dit is de zone ten noorden van de zone voor openbaar nut. Dit is een zone voor kort parkeren bij de school en het ontmoetingscentrum. Deze oppervlakte kan volledig verhard worden.

### Art. 14 ZONE VOOR VOETPAD

Strook voorbehouden voor voetgangers en fietsers, ook is de ontsluiting met de auto van belendende panden mogelijk.

Het voetpad dat de Schoonbeekstraat met de Schoolstraat verbindt, moeten worden ingericht met een verplicht aan te planten bomenrij als zij-as van de groene hoofdader en als as naar de kerk (ten zuiden van de kerk).

Ook de aanduiding groene as is van toepassing. Er is groenbeplanting verplicht, aangeplant met hagen, houtkanten, bomenrij, bermen, heestermassieven ... .

## BESCHERMINGSZONES

<b>Art. 15 TE BEHOUDEN EN/OF TE VERVANGEN BOMEN EN TE BEHOUDEN EN TE VERSTERKEN HOUTKANT</b>
--

De op het plan aangeduide bomen en houtkanten dienen optimaal behouden te blijven onafgezien van de bestemmingszone waarin ze voorkomen. De houtkanten dienen bovendien versterkt te worden. De bomen die verdwijnen of afsterven moeten vervangen worden door dezelfde soort.

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd :

- op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;
- in elk bestek zowel van wegen, 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 glad snijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel;  
geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;  
geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

