

PROVINCIE LIMBURG

STAD BILZEN



RUP "HEES HET DORP"

Ontwerp RUP – DEFINITIEVE VASTSTELLING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door Geosted bvba

Riemsterweg 117

3742 Bilzen

Bilzen, december 2017

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Dhr. Jean-Luc Schepmans

Dhr. Brecht Laevens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ... / ... /2017

Mevr. Kristien Schoofs
De Secretaris

Dhr. Wouter Raskin
De Voorzitter

Inhoudsopgave

1	Algemene voorschriften	7
1.1	Definities.....	7
1.2	Geldigheid van de algemene voorschriften	10
1.3	Overgangsbepalingen	10
1.3.1	Bestemming.....	10
1.3.2	Inrichting.....	10
1.4	Inrichting onbebouwde ruimte	10
1.5	Bebouwing	10
1.6	Toegankelijkheid	10
1.7	Parkeren.....	10
1.8	Materialen	11
1.9	Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	11
1.10	Bepalingen in verband met duurzaamheid	11
1.10.1	Waterhuishouding.....	11
1.10.2	Verharding	11
1.10.3	Verlichting	11
1.11	Publiciteit	12
1.12	Bepalingen in verband met ruimtelijke en beeldkwaliteit.....	12
1.12.1	Harmonische samenhang.....	12
1.12.2	Inrichtingsstudie.....	12
2	Specifieke voorschriften.....	14
	Art.2.1: Landelijk woongebied	14
	Art.2.2: projectzone voor inbreidingsgericht woongebied (1).....	16
	Art.2.3: projectzone voor inbreidingsgericht woongebied (2).....	20
	Art.2.4: Zone voor groen	25
	Art.2.5: Zone voor wegenis	27
	Art.2.6: Zone voor verbinding voor fietsers en voetgangers.....	31
	Art.2.7: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	33
	Art.2.8: Ontsluiting voor traag verkeer.....	35
	Art.2.9: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer	36

1 Algemene voorschriften

1.1 Definities

Afgebakende bestemmingszone: De precieze aanduiding van een samenhangend, aaneengesloten gebied waar een specifieke bestemming van toepassing is. De afbakening gebeurt binnen het RUP en wordt nader bepaald door een juist ingemeten opmetingsplan bij de opmaak van een verkavelingsplan of een bouwaanvraag voor het betreffende deel van de bestemmingszone.

Bebouwbare oppervlakte: De oppervlakte die bebouwd kan worden.

Bebouwingsindex (B/T): De verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte.

Bebouwde terreinoppervlakte: De oppervlakte van de projectie van alle bouwvolumes op het maaiveld van het betreffende perceel of binnen de betreffende bestemmingszone.

Beplantingsplan: Plan op schaal 1/100 waar alle soorten beplanting en verharding van het totale betreffende perceel worden op aangegeven in relatie tot het gebouwd volume en de belendende percelen.

Bijgebouw: Een volume aansluitend aan of losstaand van het hoofdgebouw wat er naar architectuur en materiaalgebruik op aansluit.

Bouwhoogte: De hoogte verticaal gemeten tussen het peil van de as van de voorliggende weg en de kroonlijst bij hellende daken; de hoogte verticaal gemeten tussen het peil van de as van de voorliggende weg en de dakrand bij platte daken.

Bouwdiepte: De diepte gemeten vanaf de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstand wordt loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Bouwkavel: Het eigendomsperceel waarop 1 hoofdbouwvolume kan gerealiseerd worden.

Bouwlaag: Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. Ondergrondse parkeerlaag en bouwlagen ondergebracht in de hellende dakconstructie niet meegerekend. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1^{ste} verdieping. Een volwaardige bouwlaag heeft een minimale vrije hoogte van 2,4 m.

Bouwlijn: lijn die de voorste grens van de bebouwing aangeeft.

Bruto-vloeroppervlakte: som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn alle buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakte van trappen, liften en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte gerekend worden. De oppervlakte van zolder en kelder verdieping wordt als bruto vloeroppervlakte in rekening gebracht, op voorwaarde dat ze als een functionele bouwlaag kunnen worden aangewend. Voor woningen is dit het geval in de mate dat ze woonruimten kunnen bevatten.

Dakoppervlak: De oppervlakte gemeten vanuit de projectie in een horizontaal vlak van de totale oppervlakte van de betreffende dakvlakken.

Dakrand: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, etc...).

Dakrandhoogte: De hoogte van het bouwwerk, verticaal gemeten vanaf het peil van de as van de voorliggende weg tot de bovenzijde van de dakrand.

Gebouwgebonden parkeerplaats: Alle private standplaatsen die voor de gebruikers en bewoners van een gebouw verplicht voorzien moeten worden.

Gesloten bebouwing: De bouwwijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels heeft.

Harmonisch (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op,...):

Dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste van de elementen die het voorkomen bepalen (inplanting, hoogtes, gevelopbouw, dakvorm, materiaalgebruik, en andere kenmerken) aansluiten op de wijze waarop die elementen voorkomen in de omgeving of er op een verantwoorde en bewust doordachte manier van afwijken.

Halfopen bebouwing: De bouwwijze waarbij het hoofdgebouw één gemene muur of wachtgevel heeft en 3 vrije gevels.

Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdgebouw: Deel van een gebouw dat, in vergelijking met andere gebouwen of gebouwdelen, de grootste oppervlakte van een perceel inneemt of dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein.

Hoofdbestemming: De bestemming die binnen de bestemmingszone het hoofdaandeel uitmaakt. Minstens 70% van de bruto vloeroppervlakte van het gelijkvloers dient conform de hoofdbestemmingen ingevuld te worden.

Kroonlijst: De vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de rand van het gevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

Kroonlijsthoogte: De hoogte van het bouwwerk, verticaal gemeten vanaf het peil van de as van de voorliggende weg tot de bovenzijde van de kroonlijst.

Laterale perceelsgrens: De zijdelingse grens tussen twee percelen, dwars op de straat gesitueerd, die duidelijk de eigendommen van twee verschillende eigenaars scheidt.

Nokhoogte: De hoogte van het bouwwerk, verticaal gemeten vanaf het peil van de as van de voorliggende weg tot de bovenzijde van de nok.

Ondergeschikte bestemming: De bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. Het totaal van de mogelijke ondergeschikte bestemmingen mag nooit meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van het gelijkvloers beslaan.

Onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Scheidingsmuur/ mandelige muur: zijgevel van twee gebouwen die te paard op de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt gebouwd; die door de eerst bouwende in een duurzaam en geïntegreerd gevelmateriaal is afgewerkt en waar de aanbouwende een volwaardige en architectonisch verantwoorde aansluiting op realiseert.

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Verharding: Behandelingen waarbij de bodem wordt aangepast aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Frequent gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kleiklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Vloerindex (V/T): De verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte van een gebouw en de terreinoppervlakte van het perceel, of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

Voortuin: Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn, veelal aansluitend op de zone voor wegenis.

Waterdoorlatende verharding: Verharding die infiltratie van hemelwater in de bodem voldoende toelaat. Het kan hierbij onder meer gaan over een poreuze verharding of een verharding toegepast met een open voeg. Het geheel van verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben.

1.2 Geldigheid van de algemene voorschriften

De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone, voor zover ze niet worden tegengesproken door de specifieke voorschriften per bestemmingszone (zie hoofdstuk 2).

1.3 Overgangsbepalingen

1.3.1 Bestemming

Bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften van onderhavig RUP kunnen behouden blijven. Inzake inrichting gelden de stedenbouwkundige voorschriften uit het desbetreffende artikel.

1.3.2 Inrichting

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die qua volume en inplanting niet voldoen aan de voorschriften betreffende inrichting mogen onderhouds- en instandhoudingswerken evenals verbouwings- en/of renovatiewerken uitgevoerd worden binnen het bestaand vergund of vergund geacht volume.

In geval van herbouw en uitbreiding dienen de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de inrichting uit de betreffende bestemmingszone gerespecteerd te worden.

1.4 Inrichting onbebouwde ruimte

Zie specifieke voorschriften per zone.

1.5 Bebouwing

Zie specifieke voorschriften per zone.

1.6 Toegankelijkheid

Zie specifieke voorschriften per zone.

1.7 Parkeren

Zie specifieke voorschriften per zone. Per wooneenheid moeten er minstens 2, al dan niet overdekte, parkeerplaatsen voorzien worden binnen de betreffende bestemmingszone.

1.8 Materialen

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de dakvorm, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, het buitenschrijnwerk, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

1.9 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen of noodzakelijke infrastructuurwerken zijn overal binnen het plangebied toegelaten voor zover de hoofdbestemming van de betreffende zone niet in het gedrang wordt gebracht. Alle werken, handelingen en wijzigingen aan deze infrastructuren en inrichtingen zijn eveneens toegelaten onder diezelfde voorwaarde.

1.10 Bepalingen in verband met duurzaamheid

1.10.1 Waterhuishouding

Voorzieningen en inrichtingen in het kader van integraal waterbeheer zoals onder meer het voorzien van groendaken en de aanleg van wadi's, vijvers en bufferbekkens zijn overal binnen het plangebied toegelaten voor zover de hoofdbestemming van de betreffende zone(s) niet in het gedrang komt.

Het noodzakelijk volume en de noodzakelijke oppervlakte die voorzien moet worden voor buffering of infiltratie van hemelwater moet voor de totaliteit van de ontwikkelingen in het plangebied in één collectieve voorziening voor infiltratie of buffering gerealiseerd worden. Deze voorziening wordt gerealiseerd in een open systeem (vb. een wadi of een buffergracht/bufferbekken).

De inrichtingen en voorzieningen voor waterberging of infiltratie worden op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd in de aanleg van de zone.

Er moeten dwars- en lengtesneden van het bufferbekken bijgebracht worden met aanduiding van de hoogte van de inloopbuizen, de leegloopleiding en de noodoverstortleiding alsook een beplantingsplan. De taluds moeten zacht hellend worden aangelegd. Bodem en wanden worden in waterdoorlatend materiaal aangelegd en ingezaaid met gras bovenop een teelaardelaag.

De infiltratie- of buffervoorziening moet minimaal 30cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand.

1.10.2 Verharding

Verharding dient zoveel als mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van technische of milieu-hygiënische redenen niet mogelijk blijkt.

1.10.3 Verlichting

Verlichting wordt zodanig ingeplant dat hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is. Verlichting moet functioneel zijn. Verstrooiing van verlichting moet vermeden worden. Enkel energie-efficiënte verlichting is toegelaten.

1.11 Publiciteit

Publiciteit is enkel toegelaten in de voor bebouwing bestemde zones mits voorafgaandelijk en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen.

1.12 Bepalingen in verband met ruimtelijke en beeldkwaliteit

1.12.1 Harmonische samenhang

Tussen gekoppelde bebouwing moet er steeds een harmonische samenhang bestaan naar gabarit, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken. Met harmonische samenhang wordt bedoeld dat er een direct verband bestaat tussen gekoppelde gebouwen en gebouwenreeksen.

Tegen een bestaand vergund gebouw of een bestaande vergunde constructie moet steeds op een harmonische wijze aangesloten worden. Concreet dient de kroonlijst- en nokhoogte en dakhelling of de dakrandhoogte van het belendend gebouw of de belendende constructie gevolgd te worden.

1.12.2 Inrichtingsstudie

Er moet een globale inrichtingsstudie uitgewerkt worden voor de totaliteit van het gebied en bij de vergunningsaanvraag gevoegd worden. Deze inrichtingsstudie wordt voorafgaand aan de vergunningsaanvraag voorgelegd aan de GECORO in functie van de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Er dient geen globale inrichtingsstudie te worden toegevoegd in het geval de aanvraag geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd in de zone inhoudt of aan de verhouding van de bouwvolumes geen wijzigingen worden aangebracht. Bijkomend mag de aanvraag bovendien geen impact hebben op de bestaande inrichtingsstudie van de betreffende zone.

In de vergunningsaanvraag dienen minstens de volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord:

- Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in de kern van Hees;
- Een verantwoorde inpassing van de ontwikkeling binnen haar context;
- Het vormgeven van visuele relaties en een wisselwerking met het publiek domein en de in de omgeving aanwezige erfgoedwaarden (onder andere het zicht vanaf het (binnen)gebied naar de beschermde muur en de beschermde Sint-Quintinuskerk en de pastorij);
- De gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid en een zuinig ruimtegebruik;

- Een doordachte beeldkwaliteit naar architectuur en in de inrichting van de (publieke) ruimte, en dit zowel intern in het gebied alsook naar de omgeving;
- Het voorzien van voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op het programma;
- Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit;
- De fasering in ontwikkeling;

2 Specifieke voorschriften

CATEGORIE 1 WONEN

Art.2.1: Landelijk woongebied

Informatief gedeelte		Verordend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen		
		Bestemmingsvoorschriften
<p>Het betreft een zone gelegen tussen de zone voor wegenis (art. 2.5) en het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Er zou meer concreet een ontdubbeling gerealiseerd kunnen worden van de percelen aan de Heesstraat, waardoor ook een gezicht wordt gevormd naar het binnengebied.</p> <p>De zone is bestemd voor wonen, met ondergeschikt vrije beroepen. De ondergeschikte bestemming kan hierbij maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van het gelijkvloers beslaan.</p>	<p>Hoofdbestemming wonen</p> <p>Ondergeschikte bestemming: vrije beroepen</p>	<p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen <p>met ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrije beroepen, voor zover zij verenigbaar zijn met de woonomgeving. <p>Per wooneenheid is slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten. De ondergeschikte bestemming is enkel toegelaten op het gelijkvloers, is onlosmakelijk verbonden met een woonfunctie en maakt dus een fysisch geïntegreerd deel uit van de woning en is enkel toegelaten mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de woonfunctie.</p> <p>Inrichtingen die de buurt hinderen door geur, rook, stof, geluidtrillingen, ioniserende stralingen, licht of dergelijke zijn niet toegelaten. Als referentiekader gelden de van toepassing zijnde normen en voorschriften van de Vlaremwetgeving.</p>
		Inrichting en bebouwingsvoorschriften
<p>De zone is bedoeld om een aansluiting te kunnen vormen tussen het woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan en de nieuwe wegenis uit onderhavig RUP, zodat er op termijn een ontdubbeling kan gebeuren van de percelen aan de Heesstraat en er ook een</p>		<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en hiermee een ruimtelijke eenheid vormen.</p> <p>Hierbij wordt ten minste aandacht besteedt aan de schaal van de</p>

<p>gezicht kan gevormd worden naar het binnengebied.</p> <p>Hoewel onderhavig RUP geen uitspraken kan doen over gronden die buiten de grenzen van het plangebied liggen, zal een aanvraag zich steeds uitstrekken binnen de beide voornoemde bestemmingszones en zal er aan de bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften van de beide bestemmingszones voldaan moeten worden.</p>		<p>bebouwing, bebouwingsvorm en de inplanting ervan ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Enkel grondgebonden eengezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Voor gesloten bebouwing is het perceel minstens 8,00m breed en voor halfopen bebouwing is het perceel minstens 9,50m breed.</p> <p>De zone wordt ontsloten via de zone voor wegenis (art. 2.5). De parkeerbehoefte moet op het eigen terrein opgevangen worden.</p>
		Beheersvoorschriften
		Niet van toepassing.

Art.2.2: projectzone voor inbreidingsgericht woongebied (1)

Informatief gedeelte		Verordend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen		
		Bestemmingsvoorschriften
<p>Binnen het plangebied wordt, vanuit het GRS en de nader uitgewerkte ontwikkelingsvisie op het plangebied gekozen voor centrumgerichte wooninbreiding met een aantal compacte en betaalbare woningen voor doelgroepen.</p> <p>De woonfunctie primeert. Sporadisch kan een vrij beroep toegelaten worden zonder het woonkarakter te schenden. Deze activiteit maakt een inherent deel uit van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming wonen</p> <p>Ondergeschikte bestemming: vrije beroepen</p>	<p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen <p>met ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vrije beroepen, voor zover zij verenigbaar zijn met de woonomgeving. <p>Per wooneenheid is slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten. De ondergeschikte bestemming is enkel toegelaten op het gelijkvloers, is onlosmakelijk verbonden met een woonfunctie en maakt dus een fysisch geïntegreerd deel uit van de woning en is enkel toegelaten mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de woonfunctie.</p> <p>Inrichtingen die de buurt hinderen door geur, rook, stof, geluidtrillingen, ioniserende stralingen, licht of dergelijke zijn niet toegelaten. Als referentiekader gelden de van toepassing zijnde normen en voorschriften van de Vlaremwetgeving.</p>
		Inrichting en bebouwingsvoorschriften
	<p>Enkel halfopen bebouwing</p> <p>Kavelbreedte min. 10,00m</p> <p>Uitzondering toelaten omwille van perceelsconfiguratie</p>	<p>Percelering</p> <ul style="list-style-type: none"> • De percelen zijn minstens 10,00m breed. Omwille van perceelsconfiguratie kan, mits motivatie, een kleinere perceelsbreedte toegelaten worden op voorwaarde dat de woonkwaliteit gegarandeerd is.

<p>De zone is bestemd voor de inplanting van individuele grondgebonden eengezinswoningen met private tuin die geschakeld kunnen worden. Om voldoende luchtigheid en openheid in het binnengebied te laten, wordt evenwel enkel halfopen bebouwing toegelaten.</p> <p>De bouwlijn is vastgelegd op 3,00m van de zone voor wegenis (art. 2.5)</p> <p>Om ervoor te zorgen dat het gaat over een betaalbaar woonaanbod, worden de normen voor bescheiden woningen toegepast.</p> <p>De bouwdiepte werd gerelateerd aan de min. tuindiepte van 10 m. Een volumespel tussen platte en hellende daken is mogelijk mits één samenhangend geheel gecreëerd wordt.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de omgeving. Er wordt</p>	<p>Enkel halfopen bebouwing. Maximaal 6 woningen</p> <p>Inplanting op de bouwlijn</p> <p>Afstanden tussen twee hoofdgebouwen aangeven</p> <p>Bouwhoogte max 2 bouwlagen met kroonlijst- /dakrandhoogte van max. 7,00m</p> <p>Bouwdiepte max. 10,00m</p> <p>Dakvorm plat en/of hellend</p> <p>Welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal</p>	<p>Voorschriften hoofdgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie en dichtheid <ul style="list-style-type: none"> ○ Enkel grondgebonden eengezinswoningen in een halfopen bouwvorm zijn toegelaten; ○ Maximaal 6 woonegelegenheden zijn toegelaten; • Inplanting <ul style="list-style-type: none"> ○ Het hoofdgebouw wordt met de voorgevel ingeplant op de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan; ○ De afstand van het hoofdgebouw tot de niet bebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minstens 3,00m; • Bebouwing <ul style="list-style-type: none"> ○ Het hoofdgebouw heeft een volume van maximaal 550m³ ○ Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 7,00m en de nokhoogte maximaal 11,00m. ○ De bouwdiepte bedraagt maximaal 10,00m, gemeten vanaf de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze bouwdiepte is van toepassing op het gelijkvloers alsook op de verdieping; ○ Zowel hellende als platte daken zijn toegelaten. In geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 45°. • Vormgeving en materiaalgebruik <ul style="list-style-type: none"> ○ Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige en representatieve wijze afgewerkt worden, en dit zowel naar vormgeving als materiaalgebruik. ○ Het dominerend gevelmateriaal is baksteen. Ondergeschikt zijn andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegelaten zoals onder meer hout, pleisterwerk en plaatmaterialen
--	--	--

<p>zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, waarbij naast het hoofdmateriaal nog maximaal 2 andere gevelmaterialen worden toegelaten. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in samenhang met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatstbouwende in gevelmaterialen die aansluiten op de reeds gebruikte gevelmaterialen om zo tot een esthetisch en architecturaal verantwoord geheel te komen.</p> <p>Aangezien het nog niet mogelijk is om in te schatten hoe de zuidelijk gelegen gronden op termijn zullen ontwikkeld worden en om de niet bebouwde ruimte maximaal te laten fungeren als tuin, dienen de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw opgericht te worden.</p>  <p>(www.vparchitecten.be)</p> <p>Er kan ook geopteerd worden om enkel een tuinberging/terrasoverkapping te realiseren. Deze dient evenzeer te voldoen aan de voorschriften en houdt naar inplanting rekening met de mogelijke inplanting van een carport ervoor volgens de stedenbouwkundige voorschriften.</p>	<p>Max. 2 andere gevelmaterialen</p> <p>Geschakelde bebouwing wordt beschouwd als een architectonisch samenhangend geheel</p> <p>1 bijgebouw per perceel van max. 35 m² in de vorm van een open carport met aansluitend een tuinberging of terrasoverkapping</p>	<p>voor zover zij één harmonisch geheel vormen met het hoofdmateriaal of er positief mee contrasteren. Er zijn, naast het hoofdmateriaal, maximaal 2 andere gevelmaterialen toegelaten;</p> <ul style="list-style-type: none"> De verschijningsvorm en het materiaalgebruik van aan elkaar gekoppelde bebouwing moet architecturaal één samenhangend geheel vormen conform artikel 1.12.1. <p>Voorschriften bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> Per perceel is 1 bijgebouw toegelaten in de vorm van een open carport met aansluitend een tuinberging of terrasoverkapping met een oppervlakte van maximaal 35 m². Het bijgebouw wordt ingeplant in de strook tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens op 4,00m achter de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan; Het bijgebouw heeft een breedte van maximaal 4,00m, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens, en een diepte van maximaal 10,00m; Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd met plat dak. De dakrandhoogte bedraagt maximaal 3,00m; In geval van een gekoppelde bebouwing dienen de bijgebouwen als één harmonisch en architecturaal samenhangend geheel ontworpen en gerealiseerd te worden conform artikel 1.12.1; De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten esthetisch verantwoord zijn en hoogwaardig en duurzaam zijn van aard en afgestemd worden op het materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle zichtbaar blijvende gevels of geveldelen moeten op een kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden. Tussen gekoppelde bebouwing dient er een eenheid en/of harmonie te bestaan in materiaalgebruik; <p>Voorschriften niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> De niet bebouwde ruimte moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen;
--	---	--

<p>De voortuin is de ruimte tussen de bouwlijn en de rooilijn. Met de rooilijn wordt de grens tussen het privaat perceel en het openbaar domein bedoeld.</p> <p>Onder gebruikelijke tuinrichtingen wordt onder meer een zwembad begrepen.</p> <p>Om een zekere eenheid en uniformiteit te bekomen inzake afsluitingen wordt het type haag bepaald.</p> <p>Ondergrondse garages worden niet toegelaten als gevolg van het grote ruimtebeslag van de hellingen naar de ondergrondse garages.</p>	<p>Verharding beperkt toegelaten</p> <p>Afsluiting: haagbeuk</p> <p>Ondergronds parkeren niet toegelaten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verharding in de voor- en zijtuin dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke voor het verlenen van toegang en parkeren. Minstens 60% van de ruimte tussen de bouwlijn en de rooilijn dient aangeplant te worden met levende groenelementen; • Verharding in de achtertuin dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke voor (tuin)paden, terrassen en gebruikelijke tuinrichtingen; • Enkel waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten, met uitzondering van een terras met een oppervlakte van maximaal 30m² waarvoor ook een niet waterdoorlatende verharding kan toegelaten worden. • Afsluitingen worden verplicht voorzien in haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>), al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk. Afsluitingen zijn maximaal 1,00m hoog in de voortuin en maximaal 2,00m in de zij- en achtertuin. <p>Ontsluiting en parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone wordt ontsloten via de aanliggende zone voor wegenis (art. 2.5). • De parkeerbehoefte moet binnen de bestemmingszone opgevangen worden. • Er moeten minstens 2 parkeerplaatsen voorzien worden per wooneenheid • Ondergronds parkeren is niet toegelaten.
		Beheersvoorschriften
		Niet van toepassing

Art.2.3: projectzone voor inbreidingsgericht woongebied (2)

Informatief gedeelte		Verordend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen		
		Bestemmingsvoorschriften
<p>Binnen het plangebied wordt, vanuit het GRS en de nader uitgewerkte ontwikkelingsvisie op het plangebied gekozen voor centrumgerichte wooninbreiding.</p> <p>De woonfunctie primeert. Sporadisch kan een vrij beroep toegelaten worden zonder het woonkarakter te schenden. Deze activiteit maakt een inherent deel uit van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming wonen</p> <p>Ondergeschikte bestemming: weinig verkeersgenererende vrije beroepen</p>	<p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen <p>met ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vrije beroepen, voor zover zij verenigbaar zijn met de woonomgeving. <p>Per wooneenheid is slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten. De ondergeschikte bestemming is enkel toegelaten op het gelijkvloers, is onlosmakelijk verbonden met een woonfunctie en maakt dus een fysisch geïntegreerd deel uit van de woning en is enkel toegelaten mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de woonfunctie.</p> <p>Inrichtingen die de buurt hinderen door geur, rook, stof, geluidtrillingen, ioniserende stralingen, licht of dergelijke zijn niet toegelaten. Als referentiekader gelden de van toepassing zijnde normen en voorschriften van de Vlaremwetgeving.</p>
		Inrichting en bebouwingsvoorschriften
<p>Het is denkbaar dat aan de Heesstraat het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn zodat het straatbeeld ter plaatse wordt afgebouwd. In dit geval kan een kleinere perceelsbreedte toegelaten worden omdat een zijtuin dan niet betekenisvol wordt geacht.</p>	<p>Enkel gesloten en halfopen bebouwing</p> <p>Kavelbreedte min. 8 m bij gesloten beb., min. 9,5 m bij halfopen beb.</p>	<p>Percelering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor gesloten bebouwing is het perceel minstens 8,00m breed; • Voor halfopen bebouwing is het perceel minstens 9,50m breed. Uitzonderlijk kan, mits motivatie, een kleinere perceelsbreedte toegelaten worden, op voorwaarde dat de woonkwaliteit gegarandeerd is.

<p>De zone is bestemd voor de inplanting van individuele grondgebonden eengezinswoningen die geschakeld kunnen worden. Om voldoende luchtigheid en openheid in het binnengebied te laten, wordt een combinatie van gesloten en halfopen bebouwing nagestreefd.</p> <p>De bouwlijn valt samen met de grens tussen deze zone en de zone voor wegenis (art. 2.5)</p> <p>In de zijtuin zijn open carports toegelaten. Naar inrichting wordt verwezen naar de voorschriften voor bijgebouwen en aanhorigheden (zie verder).</p> <p>De bouwdiepte werd gerelateerd aan de min. tuindiepte van 10 m.</p> <p>Een volumespel tussen platte en hellende daken is mogelijk, mits één samenhangend geheel gecreëerd wordt.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de</p>	<p>Gesloten of halfopen bebouwing. Maximaal 6 woningen</p> <p>Inplanting op de bouwlijn</p> <p>Afstanden tussen twee hoofdgebouwen aangeven</p> <p>Bouwhoogte max 2 bouwlagen met kroonlijst- /dakrandhoogte van max. 7,00m</p> <p>Bouwdiepte max. 11m</p> <p>Dakvorm plat en/of hellend</p>	<p>Voorschriften hoofdgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie en dichtheid <ul style="list-style-type: none"> ○ Enkel grondgebonden eengezinswoningen in een gesloten of halfopen bouwvorm zijn toegelaten; ○ Maximaal 6 woonegelegenheden zijn toegelaten; ○ De woningen worden maximaal per 3 geschakeld. • Inplanting <ul style="list-style-type: none"> ○ Het hoofdgebouw wordt met de voorgevel ingeplant op de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan; ○ Tenzij in geval van aan elkaar gekoppelde hoofdgebouwen, bedraagt de afstand tussen twee hoofdgebouwen minstens 6,00m; ○ Er wordt een afstand van minstens 6,00m ten aanzien van de zuidelijke zonegrens gerespecteerd; ○ Halfopen bebouwingen kunnen aan de open zijtuinzijde geschakeld worden, enkel met open carports; • Bebouwing <ul style="list-style-type: none"> ○ Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen. De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 7,00m en de nokhoogte maximaal 11,00m. ○ De bouwdiepte bedraagt maximaal 11,00m, gemeten vanaf de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze bouwdiepte is van toepassing op het gelijkvloers alsook op de verdieping; ○ Zowel hellende als platte daken zijn toegelaten. In geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 45°. • Vormgeving en materiaalgebruik <ul style="list-style-type: none"> ○ Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten op een evenwaardige en representatieve wijze afgewerkt worden, en dit zowel naar
--	--	---

<p>gebruikte materialen in de omgeving. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, waarbij naast het hoofdmateriaal nog maximaal 2 andere materialen worden toegelaten.</p> <p>Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in samenhang met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatstbouwende in gevelmaterialen die aansluiten op de reeds gebruikte gevelmaterialen om zo tot een esthetisch en architecturaal verantwoord geheel te komen.</p>	<p>Welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal Max. 2 andere gevelmaterialen</p> <p>Geschakelde bebouwing wordt beschouwd als een architectonisch samenhangend geheel</p> <p>1 vrijstaand bijgebouw van max. 12 m² en 1 aangebouwd bijgebouw van max. 18m² toegelaten</p>	<p>vormgeving als materiaalgebruik.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Het dominerend gevelmateriaal is baksteen. Ondergeschikt zijn andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegelaten zoals onder meer hout, pleisterwerk en plaatmaterialen voor zover zij één harmonisch geheel vormen met het hoofdmateriaal of er positief mee contrasteren. Er zijn, naast het hoofdmateriaal, maximaal 2 andere gevelmaterialen toegelaten; ○ De verschijningsvorm en het materiaalgebruik van aan elkaar gekoppelde bebouwing moet architecturaal één samenhangend geheel vormen conform artikel 1.12.1. <p>Voorschriften bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel is maximaal 1 vrijstaand bijgebouw toegelaten in de achtertuin met een oppervlakte van maximaal 12 m². Daarnaast is één aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw toegelaten in de strook tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens in de vorm van een open carport met een oppervlakte van maximaal 18 m²; • Het vrijstaand bijgebouw wordt ingeplant op minstens 6,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minstens 1,00m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende; • Het aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw wordt ingeplant tussen de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw op minstens 5,00m achter de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan. • Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd met plat dak. De dakrandhoogte bedraagt maximaal 3,00m; • In geval van een gekoppelde bebouwing met een bijgebouw op het aanpalend perceel, dient een harmonische en architecturaal verantwoorde aansluiting gevormd te worden tussen beide conform artikel 1.12.1; • De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten esthetisch verantwoord zijn en hoogwaardig en duurzaam zijn van aard en afgestemd worden op het materiaalgebruik in het hoofdgebouw.
--	---	---

<p>Onder gebruikelijke tuinrichtingen wordt onder meer een zwembad begrepen.</p> <p>Om een zekere eenheid en uniformiteit te bekomen inzake afsluitingen wordt het type haag bepaald.</p> <p>Wanneer bij de meest noordelijke woning een autostaanplaats wordt voorzien in de achtertuin aan de Heesstraat, dan kan uitzonderlijk een ontsluiting rechtstreeks naar de Heesstraat toegelaten worden.</p> <p>Ondergrondse garages worden niet toegelaten als gevolg van het grote ruimtebeslag van de hellingen naar de ondergrondse garages.</p>	<p>Verharding beperkt toegelaten</p> <p>Afsluiting: haagbeuk</p> <p>Ondergronds parkeren niet toegelaten</p>	<p>Alle zichtbaar blijvende gevels of geveldelen moeten op een kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden. Tussen gekoppelde bebouwing dient er een eenheid en/of harmonie te bestaan in materiaalgebruik;</p> <p>Voorschriften niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen; • Verharding dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke voor het verlenen van toegang, parkeren, (tuin)paden, terrassen en gebruikelijke tuinrichtingen • Enkel waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten, met uitzondering van een terras met een oppervlakte van maximaal 30m² waarvoor ook een niet waterdoorlatende verharding kan toegelaten worden. • Afsluitingen worden verplicht voorzien in haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>), al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk, met uitzondering op de grens met de Heesstraat waar ook een afsluiting in de vorm van een tuinmuur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw toegelaten is. Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog. <p>Ontsluiting en parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone wordt hoofdzakelijk ontsloten via de aanliggende zone voor wegenis (art. 2.5). • De parkeerbehoefte moet binnen de bestemmingszone opgevangen worden. • Er moeten minstens 2 parkeerplaatsen voorzien worden per wooneenheid; • Ondergronds parkeren is niet toegelaten.
--	--	---

		Beheersvoorschriften
	Koppeling realisatie (achter)ontsluiting aan eerste vergunningsaanvraag	De eerste vergunningsaanvraag binnen deze zone bevat ook de aanleg en inrichting van de ontsluiting voor traag verkeer (art. 2.8).

OVERIG GROEN

Art.2.4: Zone voor groen

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 7° overig groen		
		Bestemmingsvoorschriften
Deze zone wordt ingericht als een groene ruimte in aansluiting met de buitenruimte bij de kinderopvang. Wegenis doorheen het gebied is toegelaten in functie van het realiseren van een verbinding tussen de zone voor wegenis ten noorden en ten zuiden van deze zone.	Groene ruimte.	De zone is bestemd voor groenaanleg. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Daarnaast is de zone bestemd voor wegenis en aanhorigheden en gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Parkeren in deze zone is niet toegelaten.
		Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften
De basisopzet bestaat erin om binnen deze zone een groene ruimte te creëren als centrale ontmoetingsplek binnen het plangebied.	Maximaal in te richten met groen Nadruk op verblijf	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. De ruimte moet maximaal aangeplant worden met levende streekeigen groenelementen en moet zodanig ingericht, onderhouden en beheerd worden dat ze een sociale ontmoetingsfunctie ondersteunt. De zone wordt ingericht volgens de noodzakelijke verkeersfunctie en de gewenste verblijf- en spelfunctie ondersteunend aan de belendende bebouwing. De ontsluiting is steeds van ondergeschikt belang. Verharding in deze zone dient beperkt te worden tot een minimum. Het reliëf kan gewijzigd worden in aanvulling van het natuurlijk reliëf van het gebied en in functie van het nemen van toegang tot de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en opbaar nut.
Alle constructies en bebouwing die nodig zijn voor het goed functioneren van de groenzone zijn toegelaten, net zoals de landschappelijke inpassing van constructies ifv openbaar nutsvoorzieningen. Daarnaast worden	Constructies/gebouwen beperkt toegelaten	Met uitzondering van een beperkte uitbreiding van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7) en gebouwen en/of constructies zoals bedoeld in artikel 1.9 van deze voorschriften, is bebouwing in deze zone niet toegelaten. Bebouwing in deze zone is slechts toegelaten voor zover de functie van het

<p>constructies ifv recreatief medegebruik toegelaten. Deze staan zowel ten dienste van de bewoners alsook van de kinderopvang.</p> <p>Deze zone kan ook gebruikt worden om een deel van de hemelwaterbuffering van de verharde en bebouwde oppervlakten binnen de belendende bestemmingszones op te vangen in de vorm van wadi's of ondergrondse waterbuffering.</p>	<p>Voorzieningen voor opvang hemelwater toegelaten</p>	<p>gebied als groenzone en de realisatie van een ontsluiting tussen de zones voor wegenis ten noorden en ten zuiden van deze zone niet in het gedrang worden gebracht.</p> <p>Een uitbreiding van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut binnen deze zone dient naar bouwvolume en voorkomen te beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften uit de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7) en dient ruimtelijk en architecturaal één samenhangend geheel te vormen met de bebouwing in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7).</p> <p>Kleinschalige infrastructuur zoals onder meer verlichting, straatmeubilair, verharde paden, technische voorzieningen en rioleringen zijn toegelaten.</p> <p>In de zone zijn bovengrondse bufferbekkens of wadi's voor de hemelwaterbuffering ten behoeve van de aanpalende zones toegelaten.</p>
		Beheersvoorschriften
<p>Om ervoor te zorgen dat de zone ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en om ervoor te zorgen dat de zone wordt ontworpen in samenhang met de wegenis, wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning in de zone voor wegenis gekoppeld aan de aanleg van de zone voor groen.</p>	<p>Koppeling aanleg van de zone aan de aanleg van de zone voor wegenis.</p>	<p>Een vergunningsaanvraag binnen de zone voor wegenis (art. 2.5) bevat ook de aanleg en inrichting van de zone voor groen. Wanneer de zone voor wegenis in 2 fasen wordt gerealiseerd, dient de zone voor groen uiterlijk in de vergunningsaanvraag voor de 2^e fase opgenomen te worden en gelijktijdig met deze 2^e fase gerealiseerd te worden.</p> <p>De zone dient als één ruimtelijk geheel onderhouden en beheerd te worden.</p>

LIJNINFRASTRUCTUUR

Art.2.5: Zone voor wegenis

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur		
		Bestemmingsvoorschriften
<p>De nieuwe woonontwikkeling evenals de kerk, het parochiecentrum en de kinderopvang zullen ontsloten worden via één toegangsweg vanaf de Heesstraat. Deze ontsluiting wordt voorzien binnen de zone voor wegenis zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De zone voor wegenis wordt door de zone voor groen (art. 2.4) opgedeeld in twee delen. De twee delen worden met elkaar verbonden door een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dewelke indicatief is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Het noordelijk deel wordt met een grotere breedte voorzien in functie van de inpassing van een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het parochiecentrum en de kinderopvang. Het zuidelijk deel heeft een beperktere breedte en zal in eerste instantie instaan voor de ontsluiting van de nieuwe woonontwikkeling en voor de inrichting van een keerpunt.</p> <p>De wegenis heeft geen verbindingsfunctie maar is louter bedoeld voor bestemmingsverkeer.</p> <p>Onder aanhorigheden wordt onder meer verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting en</p>		<p>De zone is bestemd voor wegenis en aanhorigheden. Daarnaast is het gebied ook bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Parkeren in deze zone is toegelaten.</p>

<p>straatmeubilair, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</p> <p>De zone wordt tevens bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen voor het geval een uitbreiding van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7) noodzakelijk is en dit niet gerealiseerd kan worden binnen deze zone.</p>		
Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften		
<p>Naast een rijweg met 2 rijrichtingen dient er ruimte voorzien te worden voor de realisatie van de openbaar nutsinfrastructuur (gas, electriciteit, water, riolering,...) en hemelwaterbuffering. In functie van de belendende bebouwing wordt tevens ruimte voorzien voor de landschappelijke inpassing van aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het parochiecentrum en de kinderopvang.</p> <p>De zone wordt aangelegd uitgaande van een gemengde verkeersafwikkeling. In de aanleg van de zone dient, ter ondersteuning van het landelijk karakter van de dorpskern van Hees, de nodige aandacht uit te gaan naar de inpassing van streekeigen groenelementen. Deze moeten de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het betreffende gebied ondersteunen en tevens een verweving realiseren met de zone voor park (art. 2.4)</p> <p>Het deel van de Sint-Quintinussteeg tussen het parochiecentrum en de Torenstraat is ook opgenomen in de zone voor wegenis. Het is niet de bedoeling om dit deel van de steeg te gebruiken als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De steeg wordt louter gevrijwaard als</p>	<p>Alle werken en constructies voor openbare wegenis zijn toegelaten.</p> <p>Gemengde verkeersafwikkeling en verankering met de zone voor park.</p> <p>Sint-Quintinussteeg beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer</p>	<p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en/of de inpassing van de weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>De zone moet ontworpen en aangelegd worden met de nadruk op het verblijven. De ontsluiting is van ondergeschikt belang, en dit moet ook duidelijk en ondubbelzinnig blijken uit de aanleg en inrichting van deze zone. Een gemengde verkeersafwikkeling alsook de inpassing van groenelementen staat voorop.</p> <p>Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar de zone voor verbinding voor voetgangers en fietsers (art. 2.6) is niet toegelaten. Dit moet ondubbelzinnig blijken uit de aanleg van de zone.</p>

<p>doorsteek voor traag verkeer van het binnengebied naar de dorpskern, en dit moet ook blijken uit de inrichting van de wegenis. De steeg kan evident wel blijven dienen als ontsluiting voor de woning met adres Sint-Quintinussteeg nr. 4.</p> <p>In het wegprofiel en de aanleg van de parkeerplaatsen moet er voldoende aandacht uitgaan naar de inpassing van groenelementen, zodanig dat een aansluiting wordt gevormd met de zone voor groen (art. 2.4).</p> <p>Beperkte uitbreidingen van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen mits motivatie toegelaten worden.</p>	<p>Parkeren in groen kader</p> <p>Constructies/gebouwen beperkt toegelaten</p>	<p>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsinfrastructuur en straatmeubilair zijn toegelaten, maar dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden en de belevingswaarde van het gebied te ondersteunen.</p> <p>De wegen moeten als één coherent geheel uitgewerkt worden.</p> <p>In het deel van de bestemmingszone ten noorden van de zone voor groen (art. 2.4) dienen verplicht minstens 20 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, en deze moeten minstens ingegroend worden met opgaande streekeigen groenelementen.</p> <p>Met uitzondering van een beperkte uitbreiding van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7) en gebouwen en/of constructies zoals bedoeld in artikel 1.9 van deze voorschriften, is bebouwing in deze zone niet toegelaten. Bebouwing in deze zone is slechts toegelaten voor zover de functie van het gebied als ontsluiting niet in het gedrang wordt gebracht. Een uitbreiding van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut binnen deze zone dient naar bouwvolume en voorkomen te beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften uit de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7) en dient ruimtelijk en architecturaal één samenhangend geheel te vormen met de bebouwing in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 2.7).</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op ruimtelijke inpassing, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, openbaar vervoer, recreatienetwerk en paden voor niet gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De gronden die niet gebruikt worden voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersstructuur, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de aanleg van de zone.</p>
---	---	--

		Beheersvoorschriften
<p>Om ervoor te zorgen dat de zone ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning in de zone voor wegenis gekoppeld aan de aanleg van de zone voor groen.</p> <p>Afhankelijk van de bodemgesteldheid wordt er een infiltratievoorziening dan wel een buffervoorziening gerealiseerd. Deze kan in elke bestemmingszones uit dit RUP ingeplant worden conform artikel 1.10.1. De keuze van de locatie behoort tot het projectniveau.</p>	<p>Koppeling aanleg van de zone voor groen aan de aanleg van de zone voor wegenis.</p> <p>Koppeling van de zone aan de realisatie van een hemelwatervoorziening.</p>	<p>De zone kan in maximaal 2 fasen gerealiseerd worden.</p> <p>Een vergunningsaanvraag binnen deze zone bevat ook de aanleg en inrichting van de zone voor groen (art. 2.4). Wanneer de zone voor wegenis in 2 fasen wordt gerealiseerd, dient de zone voor groen uiterlijk in de vergunningsaanvraag voor de 2^e fase opgenomen te worden en gelijktijdig met deze 2^e fase gerealiseerd te worden.</p> <p>De eerste vergunningsaanvraag binnen deze zone bevat ook de aanleg en inrichting van een collectieve hemelwatervoorziening zoals bedoeld in artikel 1.10.1.</p>

Art.2.6: Zone voor verbinding voor fietsers en voetgangers

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur		
		Bestemmingsvoorschriften
De zuidwestelijke uitloper van de Sint-Quintinussteeg, met name het deel tussen de zone voor wegenis en de Torenstraat/Winkelstraat, wordt voorbehouden voor fietsers en voetgangers en is nog slechts beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.		De zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en het beheer van een verbinding voor voetgangers en fietsers en aanhorigheden. Deze weg heeft als hoofdfunctie het verbinden voor voetgangers en fietsers.
		Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften
Langs de steeg bevindt zich nog één woning dewelke nog toegankelijk moet gemaakt worden via de steeg. Deze woning wordt ontsloten via de doorsteek naar de Torenstraat/Winkelstraat	Beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer Geen doorgaand verkeer naar de zone voor wegenis mogelijk	<p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en/of de inpassing van de verbinding voor voetgangers en fietsers en aanhorigheden.</p> <p>De zone is slechts toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bereikbaarheid van aangelanden en hulpdiensten, en dit moet ondubbelzinnig blijken uit de aanleg en inrichting van de zone.</p> <p>Met uitzondering voor hulpdiensten, is een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen deze zone en de zone voor wegenis (art. 2.5) niet toegelaten.</p> <p>De zone dient ten allen tijde publiek toegankelijk te zijn.</p> <p>De zone wordt zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog (rij)comfort bieden voor fietsers en voetgangers.</p> <p>De zone wordt, daar waar de breedte het toelaat, ingebed in een groene aanleg met levende streekeigen groenelementen.</p>

		Beheersvoorschriften
		Niet van toepassing.

GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

Art.2.7: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: 9° gemeenschaps- en nutsvoorzieningen		
		Bestemmingsvoorschriften
		De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en aanhorigheden.
		Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften
De zone is ca. 2303 m ² groot (grafisch gemeten). Hiervan is vandaag ca. 1288m ² bebouwd. Een B/T van 0,70 betekent dat nog ca. 324m ² bijgebouwd kan worden.	Maximal B/T bepalen	<p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>De zone dient als één ruimtelijk geheel ontwikkeld worden.</p> <p>De B/T bedraagt maximaal 0,70.</p> <p>De inplanting en architecturale uitwerking van de gebouwen gebeurt met zorg en respect voor de bestaande en nieuwe ontwikkelingen. Bovendien moeten nieuwe gebouwen en inrichtingen ontworpen en gerealiseerd worden met oog op een maximale integratie in de omgeving.</p> <p>De toe te passen materialen dienen zich qua kleur, textuur en schaal maximaal te integreren in de omgeving. De materialen zijn duurzaam van aard en esthetisch verantwoord.</p> <p>Terreinnivelleringen en/of reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot een minimum. Reliëfwijzigingen mogen in alle geval geen hinder veroorzaken naar de omgeving.</p> <p>Buitenverlichting en verlichting in functie van de veiligheid moet zo opgevat worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>

<p>Met "alzijdig" wordt bedoeld dat alle gevels representatief zijn.</p> <p>In de huidige situatie geeft de parking over een grote breedte rechtstreeks uit op de Heesstraat. In functie van de verbetering van de verkeersveiligheid en leesbaarheid in de Heesstraat wordt een gebundelde ontsluiting voorzien voor deze zone en de overige ontwikkelingen in het binnengebied.</p>	<p>De bebouwing is alzijdig</p> <p>Ontsluiting via de zone voor wegenis</p>	<p>Met uitzondering van de gevel op de grens van het plangebied, dient de bebouwing alzijdig ontworpen en gerealiseerd te worden.</p> <p>De zone wordt ontsloten via de zone voor wegenis (art. 2.5) zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>
		Beheersvoorschriften
		Niet van toepassing

Overdrukken

Art.2.8: Ontsluiting voor traag verkeer

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing		
		Bestemmingsvoorschriften
De verbinding voor langzaam verkeer is bedoeld als achterontsluiting voor de belendende percelen en kan uitgebreid worden tot een trage verbinding vanaf de Heesstraat.		De op het grafisch plan aangeduide verbinding symboliseert de ontsluiting voor traag verkeer.
		Inrichtings- en aanlegvoorschriften
		Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de verbinding voor traag verkeer zijn toegelaten. De verbinding voor langzaam verkeer is minstens 2,00m breed. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog (rij)comfort bieden voor fietsers en voetgangers.
		Beheersvoorschriften
	Koppeling realisatie (achter)ontsluiting aan vergunningsaanvraag	De eerste vergunningsaanvraag binnen de projectzone voor inbreidingsgericht woongebied (2) (art. 2.3) bevat ook de aanleg en inrichting van de ontsluiting voor traag verkeer.

Art.2.9: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing		
		Bestemmingsvoorschriften
De aanduiding symboliseert een verbinding tussen de wegenis in de zone voor wegenis (art. 2.5) doorheen de zone voor groen (art. 2.4). De aanduiding op het grafisch plan is indicatief en kan dus verschoven worden.	Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer Indicatieve aanduiding	De op het grafisch plan aangeduide verbinding symboliseert de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De verbinding is een symbolische aanduiding en stelt geen exacte locatie voor.
		Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften
De wegenis doorheen de zone voor groen (art. 2.4) wordt zodanig ingeplant en ingericht zodat een zo groot mogelijke ruimte kan worden gevrijwaard en ingericht kan worden met groen. De aanleg gebeurt naar analogie met de wegenis in de zone voor wegenis (art. 2.5).		Minimaal de volgende inrichtingsprincipes moeten gerespecteerd worden: <ul style="list-style-type: none"> • De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg; • Alle maatregelen met betrekking tot verkeersveiligheid zijn toegelaten; • Er wordt eenvormigheid in weguitrusting opgelegd. De verbinding wordt zodanig ingeplant dat er een logische aansluiting bestaat op de wegenis in de zone voor wegenis (art. 2.5).
		Beheersvoorschriften
		Niet van toepassing.