



DEEL 3: VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMRUP NIEUWSTRAAT-OOST**Provincie Antwerpen****Gemeente Essen****Voorontwerp Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan****Verordenende stedenbouwkundige voorschriften**

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Ronny Frederickx

Nathalie Claessens

Het schepencollege van ESSEN bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Ronny Frederickx

Gaston Van Tichelt

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Ronny Frederickx

Nathalie Claessens

ART 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1.01 Basis verordenend grafisch plan

Het verordenend grafisch plan werd opgemaakt op basis van kadastrale plannen. De afmetingen van de percelen en gebouwen en de vermelde afmetingen en oppervlaktes zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van het dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

De stedenbouwkundige beslissingen, genomen op basis van de concrete opmetingsplannen, kunnen in beperkte mate afwijken van de afmetingen en oppervlaktes die in het RUP vooropgesteld worden. Een beoordeling van de “goede ruimtelijke en plaatselijke ordening” staat hierbij voorop.

Art. 1.02 Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aangebouwd bijgebouw:	gelijkvloers gedeelte van het gebouw achter de verdieping.
Achtergevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de strook voor tuinen.
Alleenstaand gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
Bedrijvencentrum:	terrein, gebouw of geheel van gebouwen waar verschillende bedrijven zijn gehuisvest en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen en diensten aanwezig zijn waaronder parking, toezicht en onthaal, cafetaria, schoonmaak, communicatie e.a.
Bouwblok:	een geheel van al of niet bebouwde terreinen, begrensd door openbare verkeerswegen in de openlucht of door natuurlijke scheidingen. een vrijstaande woning of meergezinswoning binnen de zone voor wonen in het groen.
Bouwvrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwvrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Dakuitbouw:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling van het schuin dak.
Erker:	een gesloten uitbouw van een gevel die zich over één of meerdere bouwlagen uitstrekt.
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gegroepeerde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen worden afgescheiden door bouwvrije zijstroken.
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.



Grondoppervlakte:	Oppervlakte van een gebouw, inclusief buitenmuren
Hoekgebouw:	een gebouw op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Hoogstam:	bestaande boom met een stamomtrek van minimaal 50 cm. Gemeten op 1 m. van het maaiveld.
Inventarisatieplan aanwezig groen:	Dit plan bevat een opmeting van alle bomen met een stamomtrek van meer van 50 cm. Gemeten op 1 m. boven het maaiveld.
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteiten of een openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep.
Kopgebouw:	eindgebouw van een huizenblok of -groep.
Kopgevel:	vrijstaande gevel van een kopgebouw.
Kroonlijst:	het snijvlak tussen en rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte:	wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld
Omgevings- en beplantingsplan:	Een omgevings- en beplantingsplan bevat de aanduiding van paden, verharding, parking, waterpartijen,... met maten en materiaal aanduiding evenals de aanduiding van hoogstammen, plantvakken, gazon,... met afmetingen en plantennamen.
Omgevingsstudie:	een document waarin voor een bepaald project informatie wordt verschaft over de ruimtelijke context, de effecten op, de inpassing in en de kwaliteitsverhoging van de omgeving.
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Tuinstrook:	gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen.
Uitbouw:	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Wachtgevel:	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Woningdichtheid:	wordt uitgedrukt in het aantal woningen per hectare.
Zadeldak:	een dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
Zone:	het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid



gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Art. 1.03 Definities bestemmingscategorieën

Diensten:	kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studiebureau, praktijken...
Eéng gezinswoning:	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Gemeenschapsvoorzieningen:	lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven; cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen; overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Horeca:	café, restaurant, feestzaal, frituur, verblijfsaccommodatie.
Meergezinswoning:	gebouw met meerdere woongelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Zorgwoning	Eéng gezinswoning waarbij maximum twee zorgbehoevende familieleden tot de 1 ^{ste} graad samenwonen.

Art. 1.04 Omgevingsstudie

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen, huisvesting voor specifieke doelgroepen...) in een 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen' (art. 21) dient de aanvrager een omgevingsstudie toe te voegen aan zijn vergunningsaanvraag.

De omgevingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Indien al eerder voor het gebied een omgevingsstudie werd opgemaakt dan dient de aanvrager hiervan gebruik te maken. Hij mag de omgevingsstudie gemotiveerd aanpassen. Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsstudie op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie (vroeger ingediende omgevingsstudies en adviezen) bezorgen.

De omgevingsstudie geeft inzicht in:

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

Het geeft eveneens inzicht in de volgende aspecten van het project:

- de bestaande toestand, met een analyse van het terrein zelf en alle percelen in een straal van 50 m. wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, het uitzicht, de inplanting van de gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en



materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen (hoogstammen, merkwaardige groenelementen, e.a.), open ruimten, zichten en relaties;

- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwalificering van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de voorschriften;
- een evaluatie van de effecten die het project op zijn omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project op de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluatie heeft betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, e.a.),
 - het straatbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, compositie en materiaalgebruik,
 - de beleavingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, e.a.).

Indien de noodzaak bestaat dient een fasering van de uitvoering van het project te worden voorgesteld.

Art. 1.05 Sociale last en last bescheiden woonaanbod

De gemeente zal een sociale last en een last bescheiden woonaanbod opleggen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning in die gebieden die zijn aangeduid in overdruk op het verordenend grafisch plan.

De sociale last bestaat uit de realisatie van 20% sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen of wooneenheden die gerealiseerd worden. Het aantal te realiseren woningen wordt naar boven afgerond.

De last bescheiden woonaanbod bestaat uit de realisatie van 20% bescheiden woningen op het totaal aantal woningen of wooneenheden die gerealiseerd worden. Het aantal te realiseren woningen wordt naar boven afgerond.

Onder bescheiden woningen worden woningen verstaan die aan volgende voorwaarden voldoen:

- kavels tot 500 m²,
- woonhuizen met bouwvolumes tot 550 m³
- overige woongelegenheden met bouwvolume tot 240 m³

**Art. 1.06 Parkeernormen**

Bestemming	Aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein
Meergezinswoningen (nieuwbouw, verbouwen tot meergezinswoning, uitbreiden van het aantal woongelegenheden)	minimaal 1,5 parkeerplaats per woongeleghenheid maximaal 2 parkeerplaatsen per woongeleghenheid (indien het eindresultaat op een half eindigt dan dient naar boven afgerond te worden)
Handel	minimaal 1 parkeerplaats per 50 m ² verkoopsruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 50 m ² verkoopsruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verkoopsoppervlakte van meer dan 150 m ² , voor handelszaken die gelegen zijn binnen een zone voor wonen en handel – art. 9 – gelden enkel de minimale parkeernormen, de maximale parkeernormen worden hier vrijgelaten)
Horeca	minimaal 1 parkeerplaats per 50 m ² gebruikersruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 50 m ² gebruikersruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een gebruikersoppervlakte van meer dan 150 m ² .)
Diensten	minimaal 1 parkeerplaats per 50 m ² kantoorruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 50 m ² kantoorruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een kantooroppervlakte van meer dan 150 m ² .)
Bedrijven	minimaal 1 parkeerplaats per 100 m ² bedrijfsruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m ² bedrijfsruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een bedrijfsoppervlakte van 200 m ² .)
Gemeenschapsvoorzieningen	Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de bestemming van het gebouw.

De afmetingen van de parkeerplaatsen: 5,00 m op 2,50 m bij haaks parkeren, 5,75 m op 2,00 m bij langsparkeren.

De parkeerplaatsen voor meergezinswoningen worden gerealiseerd binnen de grenzen van de eigendom waarop het gebouw wordt opgericht of verbouwd, in open lucht of binnen een gebouw. De parkeerplaatsen worden gelijktijdig met de bouwwerken gerealiseerd, en dienen zodanig ingericht dat er geen andere voertuigen dienen verplaatst te worden om de parkeerplaats te gebruiken (in- en uitrijden van de parkeerplaats).

De parkeerplaatsen voor handelszaken, horeca, diensten, bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen worden bij voorkeur binnen de grenzen van de eigendom gerealiseerd waarop de gebouwen worden opgericht of verbouwd. Indien dit niet mogelijk is mogen de parkeerplaatsen ook op andere terreinen gerealiseerd worden. De aanvrager zal aan zijn stedenbouwkundige vergunning een motivatienota toevoegen waarin hij aantoont op welke locatie het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt voorzien.

In de voortuinstrook zijn geen parkeerplaatsen toegestaan. In de zijtuinstrook zijn, met uitzondering van ééngezinswoningen, geen parkeerplaatsen toegestaan.

Bovenstaande parkeernormen blijven van toepassing voor zover deze niet verder verfijnt worden door een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die betrekking heeft op de parkeernormen.

Art. 1.07 Waardevolle gebouwen

Woningen en gebouwen aangeduid met ● (nr) worden gekenmerkt door een bijzondere waarde. Bij deze gebouwen dienen, naast eventuele maatregelen die in een beschermingsbesluit werden vastgelegd of via de onroerend erfgoedtoets worden opgelegd, minimaal volgende erfgoedwaarden gerespecteerd te worden:

1. Telecomgebouw (Kapelstraat)

Niet beschermd, noch opgenomen in de inventaris van het niet beschermd onroerend erfgoed. Volgende waarden dienen minimaal bewaard te blijven:

- Baksteenbouw en leien gevelbekleding
- Zadeldak loodrecht op straat
- Vier ronde ramen onder dak in westelijke zijgevel

2. Gemeentehuis (Heuvelplein 23)

Opgenomen in de inventaris van het niet beschermd onroerend erfgoed. In de onroerend erfgoedtoets dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Baksteenbouw
- Leien schilddak met rechthoekige muuropeningen
- Hardstenen beeldhouwwerk door L. Van Esbroek

3. Monument der gesneuvelden (Heuvelplein)

Beschermd monument. Naast de elementen die zijn opgenomen in het beschermingsbesluit dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Gietijzeren monument met pomp in neogotische stijl
 - o Arduinen voetstuk met twee omlopende ijzeren treden
 - o Vijf driehoekige nissen met gotisch maaswerk en hogers
 - o Opengewerkte spits met hogers, gotische motieven en bekronend kruis
 - o Sierlijk ijzeren hek

4. Voormalig Melkerijgebouw (Melkerijstraat)

Opgenomen in de inventaris van het niet beschermd onroerend erfgoed. In de onroerend erfgoedtoets dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Baksteenbouw
- Zadeldak loodrecht op rijbaan

Bij verbouwingen aan het voormalige melkerijgebouw mag het volume van het hoofdgebouw volledig gebruikt worden, ook die delen die zich volgens het verordenend grafisch plan in de tuinzone bevinden. Bij herbouw of nieuwbouw dient de bebouwing zich te schikken naar de bestemmingszones die zijn vastgelegd in het verordenend grafisch plan en hun bijhorende voorschriften.

5. Oude Pastorie (Essendonk 3)

Beschermd monument en dorpsgezicht. Naast de elementen die zijn opgenomen in het beschermingsbesluit dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Voormalige pastoorswoning met vijf traveeën en één bouwlaag onder zadeldak (leien) met dakkapellen met westelijk gelegen vierkant aanbouwsel van één travee en twee verdiepingen onder tentdak (mechanische pannen)



- Bepleurde, beschilderde en verankerde lijstgevels gemarkeerd door imitatievoegen
- Dakvensters met tuitgeveltjes op schouderstukken
- Rechthoekige en getoogde, deels beluikte, vensters met arduinen lekdrempels
- Rondboogdeur met erboven wapen
- Zuidoostelijk gelegen polygonaal torentje onder naaldspits (leien) met oostelijk aansluitend bijgebouw onder zadeldak (mechanische pannen)
 - Verankerde baksteenbouw met rechthoekige muuropeningen
 - Korfboogpoort aan westzijde

6. O.L.V. Kerk en Pastorie (Nieuwstraat 50)

Opgenomen in de inventaris van het niet beschermd onroerend erfgoed. In de onroerend erfgoedtoets dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Driebeukige kruisbasiliek met westelijke toren met aanleunende portalen en doopkapel
- Schip van vier traveeën breed transept en ondiep koor met aansluitende dienstlokale
- Baksteenbouw onder pannen zadel- en lessenaarsdaken
- Spitsboogvensters
- Hardstenen O.-L.-Vrouwebeeld

7. Dorpswoning (Nieuwstraat 54)

Opgenomen in de inventaris van het niet beschermd onroerend erfgoed. In de onroerend erfgoedtoets dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Dubbelhuis van vijf traveeën en één bouwlaag
- Zadeldak (mechanische pannen, nok evenwijdig met straat)
- Bepleurde lijstgevel met segmentbogige muuropeningen in geriemde omlijsting met sleutel
- Sporen van oorspronkelijke steile puntgevel met vlechtingen in noordelijke zijgevel

8. Pastorie O-L Vrouwparochie (Nieuwstraat 96)

Opgenomen in de inventaris van het niet beschermd onroerend erfgoed. In de onroerend erfgoedtoets dient minimaal met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldak (nok evenwijdig met de straat)
- Bak- en zandstenen lijstgevel gemarkeerd door zogenaamde "Brugse traveeën" met baksteenmozaïken op borstwering en boogvelden van de bovenverdieping.
- Speklagen en sierankers op tussenliggende muurdammen
- Kruiskozijnen en rechthoekige deur met bolkozijn bovenlicht
- Getrapte zijgevels

Art. 1.08 Landbouwbedrijven

De actief uitgebate landbouwbedrijven binnen de grenzen van het RUP worden aangeduid met ✱. Onder actief uitgebaat landbouwbedrijf worden begrepen alle percelen die deel uitmaken van de landbouwbedrijfszetel en de onmiddellijk aansluitende percelen.

Aan deze landbouwbedrijven worden geen ontwikkelingsbeperkingen toegekend. Deze bedrijven kunnen ten alle tijden verbouwings- of aanpassingswerken uitvoeren en het bestaande landbouwbedrijf uitbreiden in functie van de bedrijfseconomische noden. Het landbouwbedrijf kent een uitdovend karakter. De landbouwactiviteiten houden op te bestaan nadat een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de realisatie van de woonbestemmingen die in het verordenend grafisch plan zijn vastgelegd.

Art. 1.09 Ondergrondse constructies

Met uitzondering van de tuinstroken (art. 52), de bufferstroken (art. 55), de zones voor openbaar groen (art. 56), de zone voor gemengd open ruimtegebied (art. 60), de zone voor wateroppervlak (art. 77), zone voor waterloop (art. 78) en de bouwvrije zone rond waterloop (art. 79) kunnen in alle zones ondergrondse constructies worden opgericht voor zover deze niet dieper zijn dan 4 meter onder het maaiveld.

Keldergarages mogen deels gebouwd worden onder een tuinstrook voor zover de diepte vanaf de voorgevelbouwlijn niet meer bedraagt dan 20 meter en de bovenkant van de afgewerkte garages niet uitsteken boven het afgewerkte tuinniveau.

Art. 1.10 Toegankelijkheid publieke ruimten

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

ART 4. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten, enkel op het gelijkvloers. Maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 14 m. en maximum 20 m.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

De voorgevel bij nieuwbouw of uitbreiding bevindt zich op maximum 3 m achter de voorgevelbouwlijn.

Vrijstaande zijgevels op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.

Garages worden steeds gerealiseerd in de bouwstrook. Ze worden geïntegreerd in het hoofdgebouw of gekoppeld opgericht op de perceelsgrens. In het laatste geval worden ze op 5 meter achter de voorgevelbouwlijn geplaatst.

Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 8 m en maximum 14 m.

Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m en maximum 20 m of de diepte van de bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m en maximum 13 m.

Kroonlijsthoogte: minimum 2,50 m en maximum 6 m of aansluitende op de kroonlijsthoogte van bestaande bebouwing van het perceel.

Dakbasis: maximum 9 m

De **maximum vloeroppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 200 m².

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

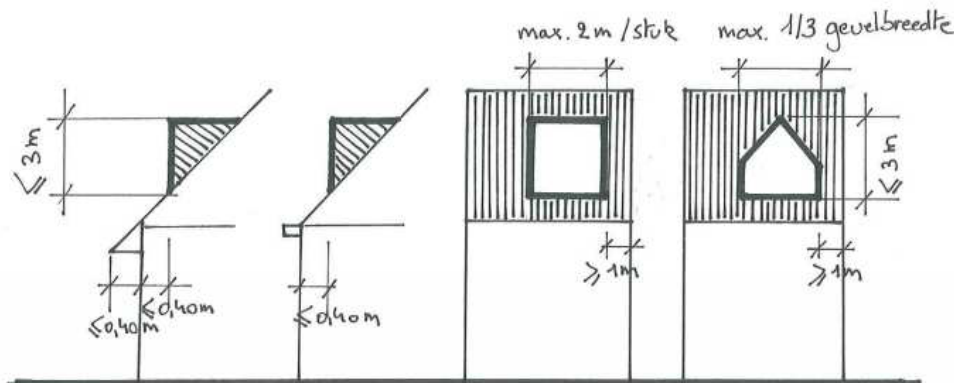
Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.

Dakhelling tussen 30° en 45° m. Bij uitbreiding of verbouwing kan de dakhelling van de bestaande bebouwing van het perceel gehandhaafd worden. Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De **nok** ligt echter nooit hoger dan 6,50 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet breder zijn dan 2 m per dakuitbouw, de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $1/3^{de}$ van de gevelbreedte en de maximale hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel en vangen aan op minimum 0,40 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Materialen

De **gevels** worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen en sierbepleistering in lichte kleur. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, natuursteen, glad beton, sierpleister e.a.

De **dakbedekking** wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§4. Inrichting onbebouwde ruimte

Het niet bebouwde gedeelte van de bestemmingszone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.



ART 5. ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING

*Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**wonen**', in het bijzonder de subcategorie '**woongebied**'.*

Hier zijn de voorschriften van art. 4 of art. 6 van toepassing afhankelijk van het type open of gekoppelde bebouwing. Verkavelen is mogelijk mits wordt voldaan aan de minimum en de maximum perceelsafmetingen.

ART 6. ZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten, enkel op het gelijkvloers. Maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 9 m en maximum 13 m

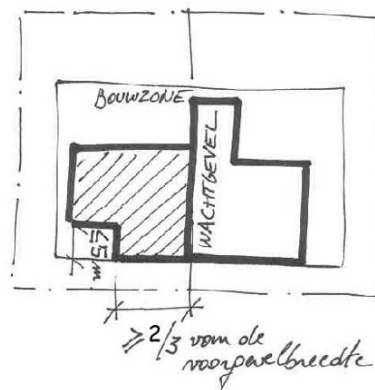
§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

De voorgevel bevindt zich op minimum $\frac{2}{3}$ van de voorgevelbreedte op de voorgevelbouwlijn. Maximum $\frac{1}{3}$ van de voorgevel bevindt zich op max. 5 m achter de voorgevelbouwlijn.

Vrijstaande zijgevel op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m.



Afmetingen van de gebouwen

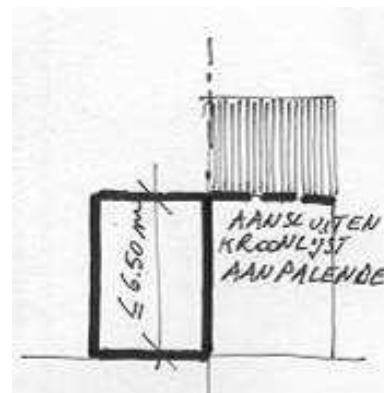
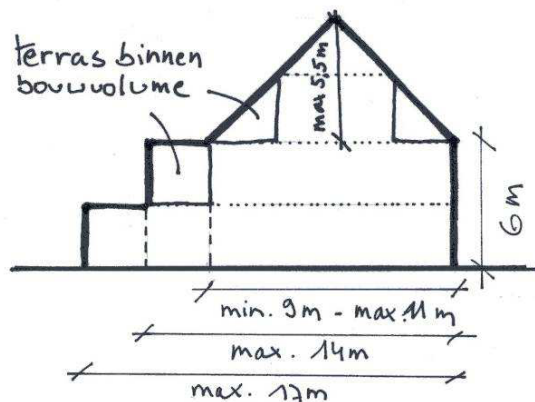
Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: min. 6 m en max. 10 m

Bouwdiepte op het gelijkvloers: min. 9 m en max. 17 m of diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping: min. 9 m en max. 14 m.

Dakbasis: min. 9 m en max. 11 m

De **maximum grondoppervlakte** per woning op het gelijkvloers bedraagt 160 m².



Kroonlijsthoogte: maximum 6 m.

Indien een wachtgevel aanwezig is wordt de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de voorste dakhelling van de aanpalende verplicht gevolgd met de beperking dat de kroonlijsthoogte maximum 6,50 m bedraagt.

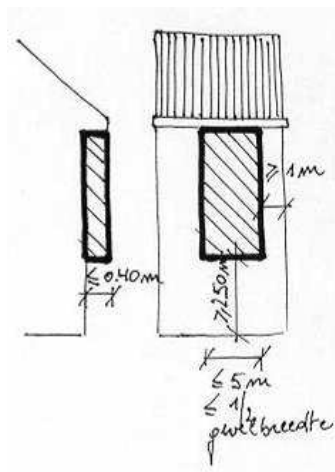
Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

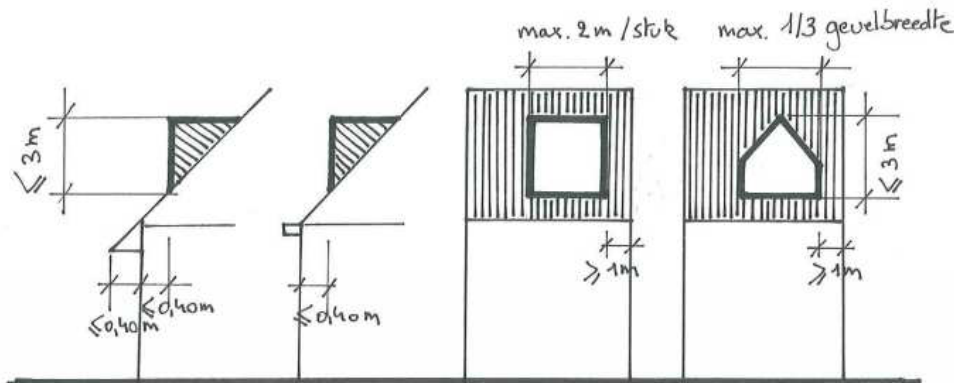
Dakvorm

Hellende dak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Dakhelling verplicht 45°.

De **nok** ligt nooit hoger dan 5,50 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet breder zijn dan 2 m per dakuitbouw, de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de maximale hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens en vangen aan op minimum 0,40 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Materialen

De **gevels** worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De **dakbedekking** wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§4. Inrichting onbebouwde ruimte

Het niet bebouwde gedeelte van de bestemmingszone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

ART 7. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**wonen**', in het bijzonder de subcategorie '**woongebied**'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen.

Nevenbestemming: diensten enkel op het gelijkvloers. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

Voor elke inrichting en herinrichting van de zone aan Essendonk tegenover de Oude Pastorij (aanleg plein, bouw woningen ...) moet voorafgaand een advies worden gevraagd aan Gecoro omtrent de aansluiting van de gebruikte stijl bij deze van de Oude Pastorij.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m per woning.

Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

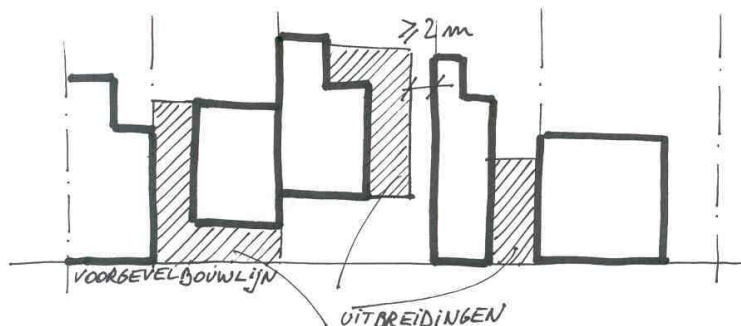
Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd.

Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds 8 m.



Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m zonder garage in voorgevel en minimum 7 m met garage in de voorgevel, maximum 10 m per woning, tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is.

Bij percelen groter dan 10 m en kleiner dan 12 m kan ofwel gebouwd worden over de volle kavelbreedte of kan, indien op het aanpalende perceel al een halfopen bebouwing aanwezig is, afgewerkt worden met een halfopen bebouwing.

Op percelen die aansluiten op een perceel waar een waardevol gebouw aanwezig is, conform de aanduiding met ● op het grafisch plan en de voorschriften van art. 1.05, kan een afwerking met halfopen bebouwing opgelegd worden om de beeldwaarde van het waardevolle gebouw te vrijwaren.

Twee volle bouwlagen en één dakverdieping, zoals aangeduid op het grafisch plan met 2.

Bouwdiepte op het gelijkvloers: min. 9 en max. 17 m of diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwdiepte op de verdieping:

In geval van 2 bouwlagen: min. 9 en max. 14 m.

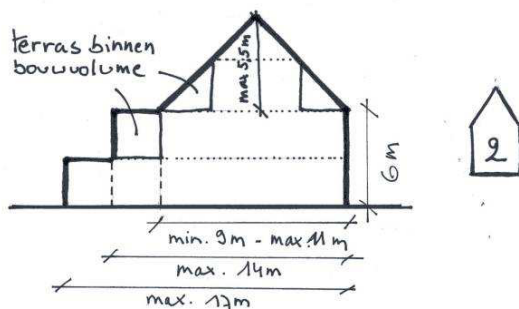
In geval van 3 bouwlagen:

op de 1^{ste} verdieping: min. 9 en max. 15 m.

op de 2^{de} verdieping: min. 9 en max. 13 m.

Dakbasis: min. 9 en max. 11 m.

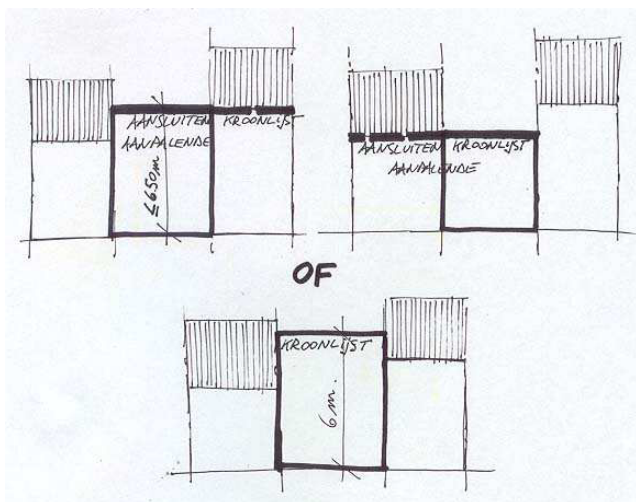
Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.



Kroonlijsthoogte:

In geval van 2 bouwlagen: ofwel wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalende gebouwen, waarbij de kroonlijsthoogte maximum 6,50 m bedraagt, ook al bedraagt de kroonlijsthoogte van de aanpalende meer dan 6,50 m, ofwel bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6 m, indien niet wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van een van de aanpalende.

In geval van 3 bouwlagen: max. 9 m; het gabarit dient een overgang te voorzien naar de aanpalende bebouwing.

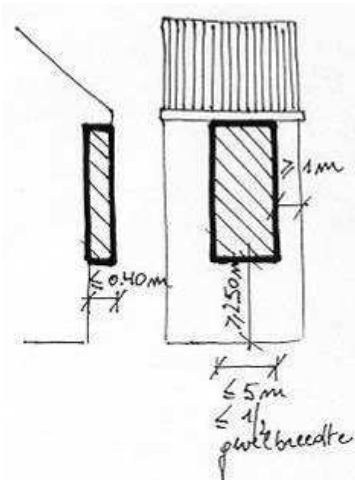


Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning(en), dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning(en) waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

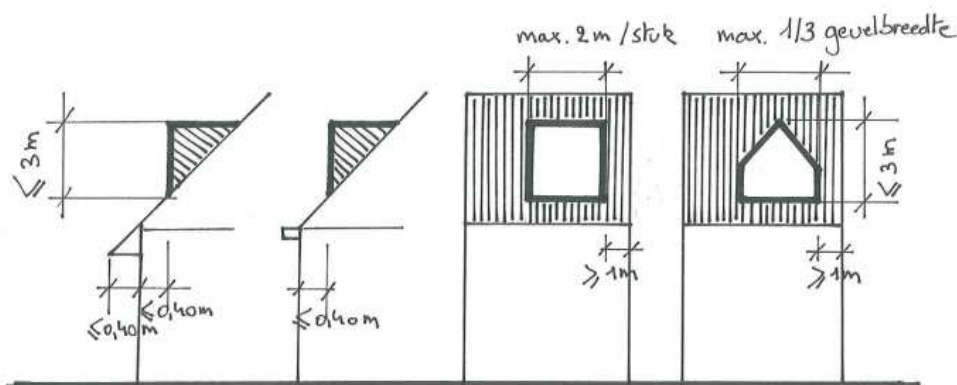
Dakvorm

Minimum 75% van het bebouwde grondoppervlak bestaat uit hellende daken met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling verplicht 45°.

De **nok** ligt echter nooit hoger dan 5,50 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet breder zijn dan 2 m per dakuitbouw, de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de maximale hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens en vangen aan op minimum 0,40 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakoversteken komen max. 0,40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

*Materialen*

De **gevels** worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De **dakbedekking** wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§4. Inrichting onbebouwde ruimte

Het niet bebouwde gedeelte van de bestemmingszone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

ART 8. CENTRUMZONE 1

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**wonen**', in het bijzonder de subcategorie '**woongebied**'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen.

Handel en horeca enkel op het gelijkvloers.

Diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige logies zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Nevenbestemming: opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming.

De totale vloeroppervlakte van de verkoops- of verbruiksruimte bedraagt maximum 250 m².

Wonen op de verdieping(en) is verplicht.

Er is op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang voorzien tot de woning(en) op de verdieping. Deze toegang mag niet via andere ruimtes of vertrekken worden genomen.

§2. Perceelsafmetingen

Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m.

Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.

§3. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

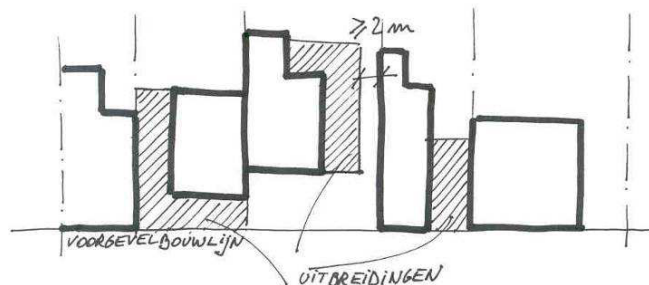
Hoofdgebouw

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd.

Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel verplicht op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.



De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 8 m. Er kan uitzonderlijk tot op de achterste perceelsgrens gebouwd worden; indien de achterste perceelsgrens samenvalt met de bestemmingszone.

Aangebouwde bijgebouwen

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m. Er kan uitzonderlijk tot op de achterste perceelsgrens gebouwd worden; indien de achterste perceelsgrens samenvalt met de bestemmingszone.

Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouw

Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m zonder garage in voorgevel en minimum 7 m met garage in de voorgevel, maximum 10 m, tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is.

Bij percelen groter dan 10 m en kleiner dan 12 m kan ofwel gebouwd worden over de volle kavelbreedte of kan, indien op het aanpalende perceel al een halfopen bebouwing aanwezig is, afgewerkt worden met een halfopen bebouwing.

Op percelen die aansluiten op een perceel waar een waardevol gebouw aanwezig is, conform de aanduiding met ● op het grafisch plan en de voorschriften van art. 1.05, kan een afwerking met halfopen bebouwing opgelegd worden om de beeldwaarde van het waardevolle gebouw te vrijwaren.

Slechts de helft van de gevelbreedte mag ingenomen worden door **toegangen** tot of **doorritten** naar garages en/of gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke inkom zodat volwaardige (leef)ruimtes langs de straatzijde mogelijk zijn op het gelijkvloers.

Bouwdiepte op het gelijkvloers:

min. 9 en max. diepte bouwstrook volgens plan.
Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt de bouwdiepte beperkt tot 17 m.

2,5 bouwlaag en dakverdieping

Bouwdiepte op de verdieping:

op de 1ste verdieping: min. 9 en max. 14 m

op de 2,5de verdieping: min. 9 en max. 11 m

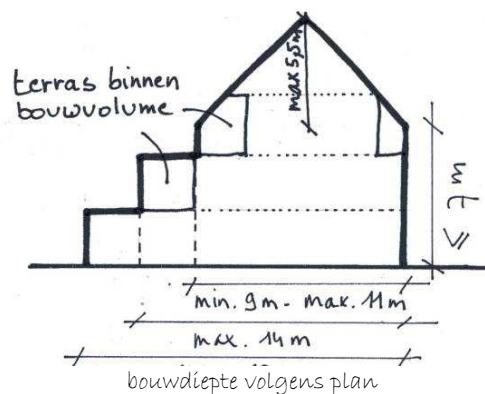
In de nok van het dak zijn geen bijkomende woningen toegestaan.

Dakbasis: min. 9 en max. 11 m

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

Kroonlijsthoogte: bedraagt max. 7,00 m. Bij instandhoudingswerken, renovatiewerken, en beperkte verbouwingen (minder dan 20 % van de bebouwde grondoppervlakte) kan de bestaande kroonlijsthoogte behouden worden.

Bergplaatsen: Bij meergezinswoningen of appartementen dient per wooneenheid een bergplaats voorzien te worden van minimum 3 m² (voor het stallen van fietsen, kinderwagens en andere materialen) en een goed verluchte afvalberging van minimum 1,5 m² (voor het bergen van huishoudelijk afval zoals GFT, PMD, papier...). Deze bergingen worden bij voorkeur gerealiseerd op de gelijkvloers verdieping, al dan niet gekoppeld aan de op te richten



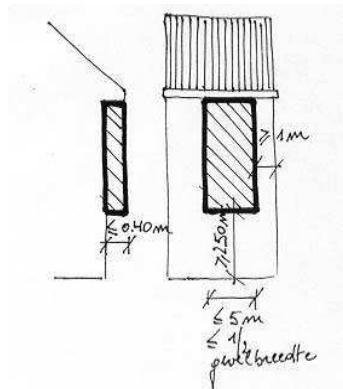
garage. Indien deze bergingen niet mogelijk zijn op de gelijkvloerse verdieping dan mogen ze ook gekoppeld worden aan de garages die in een kelderverdieping worden ingericht.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

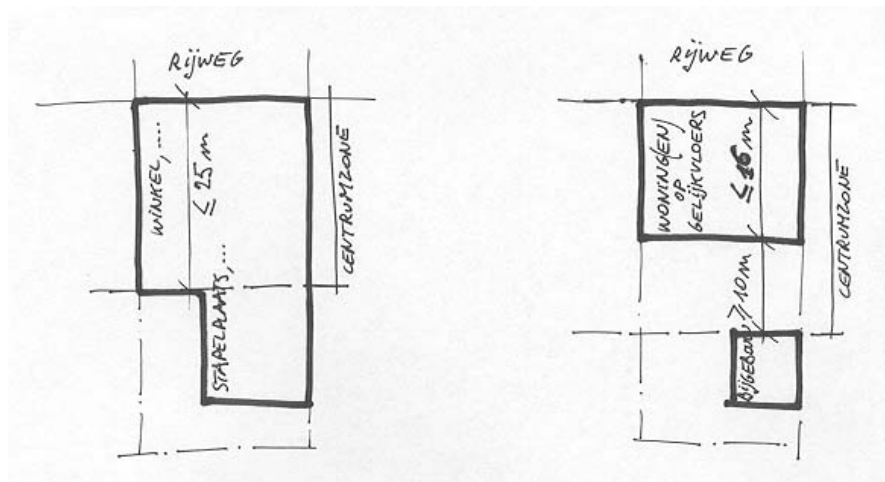
De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.



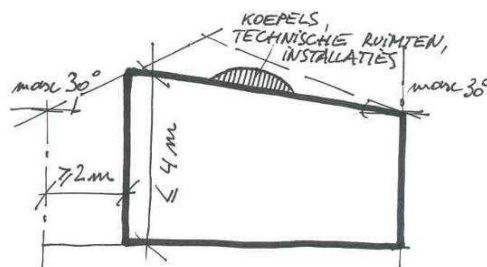
(Aangebouwde) bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 2 m van de perceelsgrens.

Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen hoofdgebouw en bijgebouw. In dit geval zal het bijgebouw in de tuinstrook bij centrumzone moeten geplaatst worden en bijkomend aan de voorwaarden uit dat artikel moeten voldoen.



De **bouwhoogte** van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3,50 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 4,00 m. voor werk- en stapelplaatsen. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.



Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met

de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

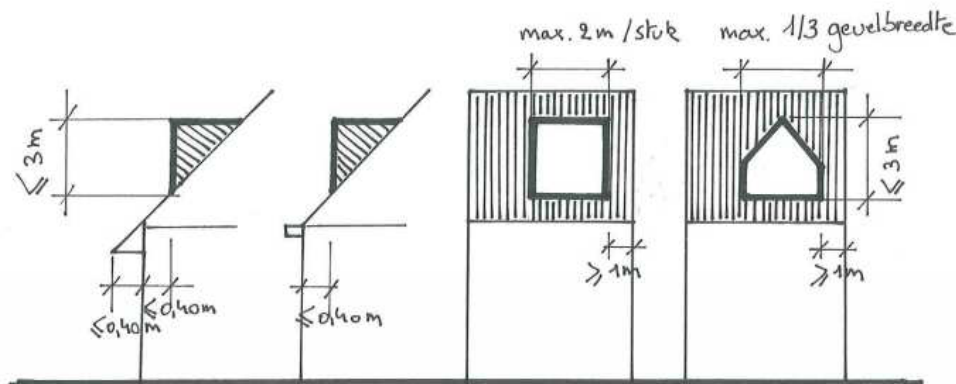
Dakvorm

Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling verplicht 45°.

De **nok** ligt echter nooit hoger dan 5,50 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet breder zijn dan 2 m per dakuitbouw, de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ ^{de} van de gevelbreedte en de maximale hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens en vangen aan op min. 0,40 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Aangebouwde bijgebouwen worden afgewerkt met platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

Materialen

De **gevels** worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De **dakbedekking** wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



ART 9. ZONE VOOR HANDEL EN WONEN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

Art 9.01 Kruispunt Kapelstraat – N117

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: ééngezinswoningen of meergezinswoningen. Handel, kleine en middelgrote ondernemingen, en dienstverlenende sector op de gelijkvloers.

Voorbeelden van mogelijke activiteiten zijn:

- supermarkten
- herstel- en plaatsingsdienst...
- garages, autoherstelplaatsen, carrosserie...
- verkoopsruimten, tankstations...
- doe-het-zelfzaken

Zijn **niet toegelaten**: transportbedrijven, op- en overslag, autowrakopslag

Nevenbestemming: (gemeenschappelijke) voorzieningen en infrastructuur (parking, toezicht en onthaal, cafetaria, schoonmaak, communicatie e.a.).

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

De gebouwen situeren zich binnen een zone van 80 m vanaf de rooilijn aan de Kapelstraat.

De afstand tot de perceelsgrenzen of zonegrens bedraagt steeds minimum 3 m. Bij gekoppelde bebouwing kan gebouwd worden tot op de perceelsgrens.

Afmetingen van de gebouwen

Zone van 20 m vanaf de voorgevelbouwlijn: maximum kroonlijsthoogte 7,50 m

Overige delen: maximum kroonlijsthoogte 6,00 m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Hellende daken max. 30° voor handelsgebouwen, 45° voor woongelegenheden.

Materialen

Alle duurzame gevelmaterialen zoals baksteen, betonpanelen, silexpalen zijn toegelaten. Voor gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn geprofileerde staalplaten en ytong of vergelijkbare materialen verboden.

§3. Inrichting

Opslag in open lucht

Tijdelijke of permanente opslag van materialen is toegelaten voor zover deze opslag niet zichtbaar is vanaf de aanpalende openbare wegen.

Parkeervoorzieningen en wegenis

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De gemeenschappelijke toegang, wegenis, laad- en loskaaien mogen worden uitgevoerd in KWS of betonverharding.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Art 9.02 Nollekensstraat – Voormalige Lonka gebouwen

Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde gebouwen binnen de zone voor handel en wonen, niet conform de hieronder vermelde voorschriften zijn instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen zijn niet mogelijk.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: ééngesinswoningen, meergezinswoningen op gelijkvloers en/of de verdiepen. Handel, kleine ondernemingen, en dienstverlenende sector op de gelijkvloers voor zover niet hinderlijk voor de woonomgevingskwaliteit.

Voorbeelden van mogelijke activiteiten zijn:

- supermarkten
- klein en grootwinkels
- traiteurdiensten, herstel of plaatsingsdiensten...
- ontwerp bureau (grafische sector, hard- en software, architectuur, topografie...), reclamebureau
- schoonmaakbedrijf, klusjesdienst...

Zijn **niet toegelaten:** grote en middelgrote bedrijven, transportbedrijven, op- en overslag, autowrakopslag, doe-het-zelfzaken

Nevenbestemming: (gemeenschappelijke) voorzieningen en infrastructuur (parking, toezicht en onthaal, cafetaria, schoonmaak, communicatie e.a.). Op de gelijkvloerse horeca toegelaten met max. 200 m² vloeroppervlakte, en/of toegangen tot ondergrondse parkeerruimten

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens.

Afmetingen van de gebouwen

Voorgevelbreedte per wooneenheid: minimum 6 m

Bouwdiepte op het gelijkvloers:

min. 9 en max. diepte bouwstrook volgens plan.

Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt de bouwdiepte beperkt tot 17 m.

2,5 bouwlaag en dakverdieping

Bouwdiepte op de verdieping:

op de 1ste verdieping: min. 9 en max. 14 m

op de 2,5de verdieping: min. 9 en max. 11 m.

In de nok zijn geen bijkomende woningen toegestaan.

Dakbasis: min. 9 en max. 11 m

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

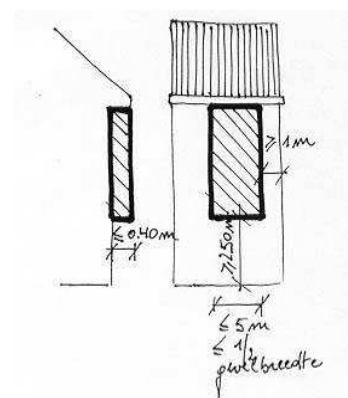
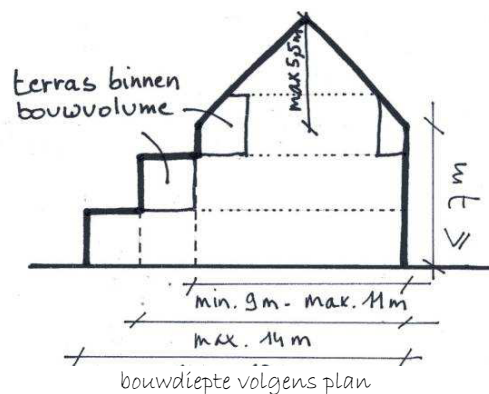
Kroonlijsthoogte: bedraagt max. 7,00 m.

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.



Welstand van de gebouwen

Dakvorm

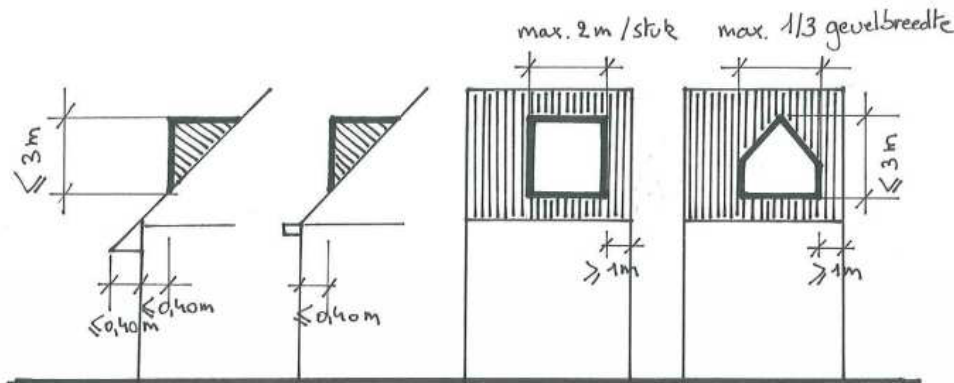
Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken.

Dakhelling tussen 30° en 45°. Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

De **nok** ligt echter nooit hoger dan 5,50 m boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet breder zijn dan 2 m per dakuitbouw, de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de maximale hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel en vangen aan op min. 0,40 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakoversteken komen max. 0,40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Materialen

De **gevels** worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De **dakbedekking** wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Daktuinen

Indien de gelijkvloerse verdieping volledig wordt ingenomen door handelszaken, dan mag op het dak van deze handelszaak een daktuin of groendak worden ingericht.

Opslag

Tijdelijke of permanente opslag in openlucht is niet toegestaan.

Parkeervoorzieningen en wegenis

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De gemeenschappelijke toegang, wegenis, laad- en loskaaien mogen worden uitgevoerd in KWS of betonverharding.

Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten om te voldoen aan de opgelegde parkeernormen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

ART 12. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

In de zones die op het plan worden aangeduid met een **(M)** zijn meergezinswoningen toegelaten op voorwaarde dat kan worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgelegd in art. 3 - algemeen geldende voorschriften.

§2. Bebouwing

De bouwvoorschriften die worden opgelegd in de grondbestemming dienen nageleefd te worden.

Voor de oprichting van meergezinswoningen kunnen in afwijking van de grondbestemming meerdere kavels samengevoegd worden. De architectuur van de meergezinswoningen dient zodanig uitgevoerd te worden dat deze zich integreert in de gevelindeling en schaalgrootte van de toegelaten bebouwing in de grondbestemming.

Terrassen mogen maximaal 1,20 m. uit de gevellijn komen op voorwaarde dat ze niet gerealiseerd worden boven de openbare weg zoals vastgelegd binnen het grafisch plan in de zone voor lokale wegenis, art. 71 en delen van de zone voor groen plein, art. 57, die gekend zijn onder de benaming Nollekensstraat, westelijke zijgevel van het Heuvelplein, Beliestraat, Watermolenstraat, Melkerijstraat en Essendonk.

De terrassen dienen geplaatst rekening houdend met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Bergplaatsen: Bij meergezinswoningen of appartementen dient per wooneenheid een bergplaats voorzien te worden van minimum 3 m² (voor het stallen van fietsen, kindergagens en andere materialen) en een goed verluchte afvalberging van minimum 1,5 m² (voor het bergen van huishoudelijk afval zoals GFT, PMD, papier...). Deze bergingen worden bij voorkeur gerealiseerd op de gelijkvloers verdieping, al dan niet gekoppeld aan de op te richten garage. Indien deze bergingen niet mogelijk zijn op de gelijkvloerse verdieping dan mogen ze ook gekoppeld worden aan de garages die in een kelderverdieping worden ingericht.

ART 14. ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: autobergplaatsen en tuinbergingen.

Nevenbestemming: toegangswegen

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting verplicht op de zonegrenzen die niet palen aan woonzones.

Afmetingen van de gebouwen

Bouwdiepte: maximum diepte = diepte bouwstrook volgens plan.

Bouwhoogte: verplicht 2.50 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Enkel plat dak is toegelaten.

Materialen

Gevelsteen, rode baksteen. Bitumineuze dakbedekking of roofing voor de platte daken.

§3. Inrichting onbebouwde ruimte

Verharding van de onbebouwde ruimte wordt voorzien in kleinschalige en waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers dolomiet...

ART 21. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN HET GROEN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**gemeenschaps- en nutsvoorzieningen**'.

Bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een nieuwbouw (hoofdgebouwen zoals klaslokalen, sporthal, polyvalente zalen...) in deze zone dient aan de stedenbouwkundige vergunning een omgevingsstudie en een inventarisatie van de aanwezige hoogstammen voor het gehele perceel toegevoegd worden. Dit rapport en deze inventarisatie moeten de adviesverlenende instanties begeleiden bij het beoordelen van de inpassing van de stedenbouwkundige aanvraag in zijn omgeving.

Art 21.01 Zone Nollekensstraat (omgeving van het rusthuis)

§1. Bestemming

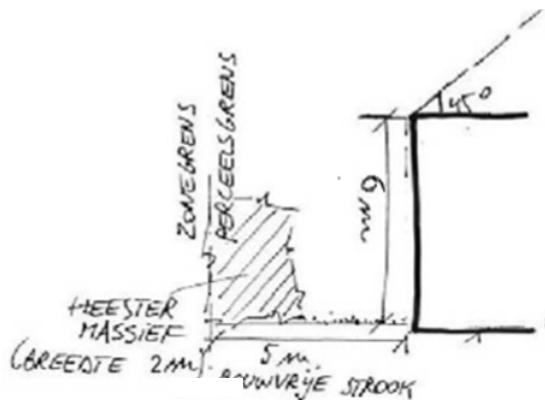
Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen, begeleid wonen voor specifieke doelgroepen, service flats en alle mogelijke zorgverlening.

Nevenbestemming: diensten en geïntegreerde conciërgewoning (maximum vloeroppervlakte van 250 m²) i.f.v. de hoofdbestemming.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

De afstand van nieuwbouw tot de zonegrens bedraagt steeds minimum 5 m.



De afstand van de gebouwen vanaf de tuinstrook van woningen langs Nieuwstraat, bedraagt minimum 10 m.

De afstand tot de openbare weg is bedraagt minimum 15m.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: 6 m tot aan de kroonlijst of dakrand.

Bebouwbare oppervlakte: Maximum 50% van de zone mag worden bebouwd.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Hellende daken hebben een dakhelling van max. 45°.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

In de omgevingsstudie, dat als informatief document voor het beoordeling van de vergunning bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd, moet de inplanting van een nieuw gebouw of parking ten koste van bestaande bomen worden verantwoord.

Het rooien van bomen met een stamomtrek van meer dan 50 cm gemeten op 1 m boven het maaiveld dient te worden gecompenseerd. De compensatie dient te gebeuren in functie van een beheersplan voor de omgeving. In de omgevingsstudie zal aangegeven worden op welke manier de compensatie in relatie tot het vooropgestelde beheer zal plaatsvinden.

Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 100 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

Een aanplant met een gesloten heestermassief wordt voorzien op de zonegrens behalve ter hoogte van de toegangen. Deze zone voor aanplant van heesters is 5 m breed ten opzichte van de aangrenzende tuinzones van woningen aan de Nieuwstraat, de openbare wegenis en het landbouwgebied, en 2 m breed t.o.v. woonzones. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Parkeervoorzieningen, wegenis en overige verhardingen

Per twee wooneenheden dient minimaal 1 parkeerplaats voorzien te worden.

De oppervlakte aan parking, wegenis en overige verhardingen bedraagt maximum 25 % van de zone.

De parkeerplaatsen, wegenis en overige verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

De aanleg van bijkomende parkeerplaatsen gebeurt enkel aansluitend op bestaande parkeerplaatsen. Verhardingen worden steeds op minimum 3 m van de zonegrens voorzien, behalve ter hoogte van de toegangen.

Paden voor langzaam verkeer zijn toegestaan op min. 5 m van de aangrenzende tuinzones van de woningen aan de Nieuwstraat.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Art 21.02 Zone kerkhof

§1. Bestemming

Hoofdbestemming:

- *begraafplaats*
- *groenaanplantingen* zijnde overwegend struiken en hoogstammen



- *speelplein/speeltuin*

Nevenbestemming:

- *dienstgebouw* (gebouw voor het plaatsen van onderhoudsmateriaal...)
- *columbarium, overdekte afscheidsplaats...*
- *tijdelijke constructies (speelinfrastructuur...)*

§2. Bebouwing**Plaatsing van de gebouwen**

Inplanting steeds op minimum 3 m van de zonegrens.

Afmeting van de gebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van het dienstgebouw en de afscheidsplaats bedraagt maximaal 5 % van de oppervlakte van de zone.

Dienstgebouwen

Maximum oppervlakte, inclusief oppervlakte bestaande nutsgebouw: 50 m².
Maximum bouwhoogte: 3 m.

Afscheidsplaats

Maximale bouwhoogte van 2,5 m tot aan de kroonlijst.

Welstand van de gebouwen

Nieuwbouw wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

Dienstgebouwen

Bij uitbreiding van het bestaande dienstgebouw dienen dezelfde materialen en dakvorm te worden gebruikt. Nieuwbouw wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, de dakvorm vrij.

Afscheidsplaats

Er kan een overdekte afscheidsplaats voorzien worden. De afscheidsplaats wordt uitgevoerd in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Er wordt gebruik gemaakt van een dakvorm waarvan de nok niet hoger dan 5 m is gelegen. Ingeval van plat dak is de kroonlijst niet hoger dan 3 m. De afscheidsplaats zal niet groter zijn dan 75 m².

§3. Inrichting**Speelzone**

Tussen het bestaande kerkhof en zone voor groen plein ter hoogte van het Smeyerspad kan de bestaande speelzone behouden blijven en verder uitgebreid worden.

Groenvoorzieningen

Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 100 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

Ten opzichte van de aanpalende tuinzones en zones voor groen plein wordt, behoudens toegangen, een strook van 3 m aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.



Verhardingen

De zone mag max. 50 % worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet...
Secundaire paden tussen grafrijen kunnen tot maximaal 2m breed zijn, hoofdpaden tot 3m.

Afsluitingen

Scheidingsmuurtjes hebben een maximum hoogte van 1 m.

Art 21.03 Zone Essendonk – Oude Pastorij

§1. Bestemming

In dit gebied mogen werken en handelingen worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de bestemming als gemeenschapsvoorziening en pastorijswoning. Afbraak, zij het gedeeltelijk, gevolgd door nieuwbouw is niet toegelaten

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen en conciërgewoning

Nevenbestemming: diensten

Het oprichten van parkeerplaatsen binnen deze zone is verboden.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

hoofdgebouwen

De huidige plaatsing van de gebouwen blijft behouden. Uitbreiding is mogelijk voor maximum 20% van de bestaande grondoppervlakte en passend bij de stijl van de huidige gebouwen.

bijgebouwen

Enkele tijdelijke constructies kunnen opgericht worden.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bouwhoogte: de huidige bouwhoogte blijft behouden.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De huidige dakvorm blijft behouden.

Materialen

De huidige materialen blijven behouden

§3. Inrichting

Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag voor aanleg van terrassen, parkings... dient een omgevingsplan en inventarisatieplan van de bestaande bomen gevoegd te worden. In de omgevingsstudie die bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd moet de inplanting van de terrassen, parking... ten koste van bestaande bomen worden verantwoord.

Het rooien van bomen met een stamomtrek van meer dan 50 cm gemeten op 1 m boven het maaiveld dient te worden gecompenseerd. De compensatie dient te gebeuren in functie van



een beheersplan voor de omgeving. In de omgevingsstudie zal aangegeven worden op welke manier de compensatie in relatie tot het vooropgestelde beheer zal plaatsvinden.

Voor de niet bebouwde en niet verharde gedeelten van het terrein dient per 100 m² minimum één hoogstam te worden aangeplant. De hoogstammen worden op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen aangeplant. Verder bestaat de groenaanleg uit grasperken, bodembedekkers, heestermassieven.

Wegenis en verhardingen

De maximum oppervlakte aan wegenis en verhardingen bedraagt maximum 10 % van de zone.

De wegenis en verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

ART 22. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**gemeenschaps- en nutsvoorzieningen**'.

Art 22.01 Zone Gemeentediensten - Heuvelplein

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenbestemming: geïntegreerde conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 250 m².

De niet bebouwde gedeelten mogen worden ingericht als publieke parking speelplein en groeninrichting.

In het telecomgebouw, gelegen op perceel 403g, mogen in nabestemming ook woningen ingericht worden om het tekort aan huisvesting in specifieke doelgroepen op te vangen.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Op min. 4 m van de zone voor openbare wegenis, de woonzones en de zone voor tuinstrook.

Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 75 % worden bebouwd.

Bouwhoogte: maximum 10 m tot aan de dakrand of onderkant kroonlijst.

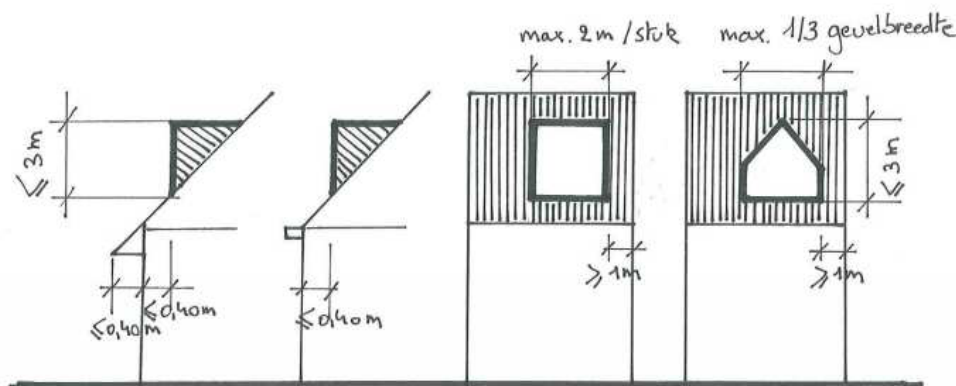
Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Bij nieuwbouw is de **dakvorm** vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 45° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze niet breder zijn dan 2 m per dakuitbouw, de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de maximale hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens en vangen aan op minimum 0,40 m achter de voorgevelbouwlijn.

Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.





Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Materialen

1. Bebouwing gericht of grenzend aan het openbare domein:
De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.
Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.
Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.
2. Overige bebouwing (binnenterrein)
Esthetisch verantwoorde industriebouw of staal bouw is toegestaan.

§3. Inrichting

Parkeervoorzieningen en wegenis

Er dient minimaal 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte voorzien te worden.

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Verhardingen, worden steeds op minimum 3 m van de zonegrens voorzien, behalve ter hoogte van de toegangen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

De onverharde zone grenzend aan de openbare wegenis, behalve ter hoogte van de toegangen, wordt verplicht voorzien van een levende haag.

Buffer

Ten opzichte van de aanpalende tuinzones en woonzones wordt, behoudens toegangen, een strook van 3 m aangeplant met een gesloten heestermassief. Hierbij wordt minimum 1 plant/m² aangeplant. De plantmaat bedraagt minimum 60/80.

Art 22.02 Zone Nieuwstraat – kerk + pastorie

In dit gebied mogen werken en handelingen worden uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en gezondmaking van het bestaande gebouwencomplex in functie van de bestemming als gemeenschapsvoorziening en pastorijswoning.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen en pastorijswoning

Nevenbestemming: diensten



§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

De zone mag 100% bebouwd worden.

Afmetingen van de gebouwen

De huidige afmetingen blijven behouden.

Welstand van de gebouwen

Het huidige materiaalgebruik en de dakvorm blijven behouden.

Art 22.03 Zone Nollekensstraat - omgeving Polikliniek

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: Gemeenschapsvoorzieningen, alle diensten die betrekking hebben op zorgverlening, begeleid wonen, serviceflats...

Nevenbestemming: diensten en geïntegreerde conciërgewoning in functie van de hoofdbestemming

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk ter hoogte van de zone voor wegenis, centrumzone 1, de zone voor plein en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen.

Overigens bij nieuwbouw bevindt de bebouwing zich op min. 3 m van de zonegrens, met uitzondering van de koppeling met zonegrens centrumzone 1

Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 80% worden bebouwd.

Bouwhoogte: in een strook van 80 m. t.o.v. de Nieuwstraat: max. 3 bouwlagen + dak

Buiten deze 80 m zone, kroonlijst hoogte: max. 6 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Plat of hellend dak max. 45°.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.



§3. Inrichting

Parkeervoorzieningen en wegenis

Per twee wooneenheden dient minimaal 1 parkeerplaats voorzien te worden.

De niet bebouwde delen worden voor max. 70 % verhard. Verhardingen worden en mogen worden ingericht als parking of interne ontsluiting. Verhardingen t.b.v. parkings, worden steeds op minimum 3m. van de zonegrens voorzien, behalve ter hoogte van de toegangen. De resterende onverharde ruimte wordt ingericht als (gemeenschappelijke) tuin.

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Inplanting van tuinbergingen, pergola's opslagruimtes... kunnen enkel geïntegreerd binnen de hoofdvolumes voorzien worden.

Bij de aanvraag voor nieuwbouw of de aanleg van parking wordt eveneens een omgevings- en beplantingsplan gevoegd.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, muren voorzien van gevelsteen, hekwerk, levende hagen.

ART 23. ZONE VOOR JEUGD EN RECREATIE

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '*recreatie*'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: infrastructuur voor dagrecreatie in functie van sport, recreatie en jeugdactiviteiten

Nevenbestemming: infrastructuur voor verblijfsrecreatie onder de vorm van bivak of jeugdverblijven.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Plaatsing van de gebouwen binnen de zone is vrij.

Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 75 % worden bebouwd.

Bouwhoogte: maximum 6 m tot aan de dakrand of onderkant kroonlijst bij hellende daken, maximum 10 m tot aan de dakrand of onderkant kroonlijst bij platte of lichthellende daken (helling kleiner dan 30°). T.a.v. de tuinen van de woningen in Dreef dient de 45° regel toegepast te worden.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De **dakvorm** is vrij. Plat, gebogen of hellend dak max. 45°.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten op platte en hellende daken. Bij hellende daken dienen zij het dakvlak te volgen.

Materialen

De **gevels** worden uitgevoerd in gebakken of beton gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveleppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.

De **dakbedekking** wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

De niet bebouwde delen worden voor max. 70% verhard. Verhardingen mogen worden ingericht als parking. De resterende onverharde ruimte wordt ingericht als groenzone overeenkomstig de voorschriften van art. 56 zone voor openbaar park.

De parkeerplaatsen en de wegenis worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.



Afsluitingen

Palen met draadwerk, muren voorzien van gevelsteen, hekwerk, levende hagen.

ART 51. VOORTUINSTROOK / ZIJTUINSTROOK MET BOUWVERBOD

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: strook met bouwverbod.

Nevenbestemming: kleinschalige technische installaties in functie van de wegenis, parkeerplaatsen, op- en afritten, verlichting, elektriciteitsvoorziening...

Aan de gedeeltes van bestaande gebouwen gelegen in de voortuinstroken en zijtuinstroken met bouwverbod zijn enkel instandhoudingwerken toegelaten, evenals het wijzigen van gevelopeningen.

§2. Inrichting

Parkeerplaatsen

In de voortuinstrook mogen parkeerplaatsen ingericht worden om de vooropgestelde parkeernormen te kunnen realiseren. De parkeervoorzieningen mogen niet rechtstreeks ontsloten worden op de openbare weg. De parkeerplaatsen dienen gebundeld ontsloten te worden via 1 of 2 op- en afritten naar de aanpalende openbare weg. De parkeerplaatsen dienen fysiek afgescheiden te worden van de openbare weg.

Verhardingen

De voortuinstroken kunnen verhard worden voor de inrichting van op- en afritten en parkeerplaatsen.

De voortuinstroken palend aan een zone voor open bebouwing of gekoppelde bebouwing (art. 4, 5 of 6) worden voor maximum 30 % verhard.

De voortuinstroken palend aan een zone voor gesloten bebouwing (art. 7) of centrumzone (art. 8) worden voor maximum 50 % verhard.

De voortuinstroken palend aan een zone voor handel en wonen (art. 9) mogen volledig verhard worden.

Zijtuinstroken worden voor maximum 80 % verhard.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

Afsluitingen

Lage muurtjes met een hoogte van max. 0,50 m.

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



ART 52. TUINSTROOK

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: strook voor tuinen inclusief afzonderlijke (tuin)bergingen. Hobbyserres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemming: parkings en autobergplaatsen in functie van de opgelegde parkeernormen.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m van de perceelsgrens.

Steeds op minimaal 2 m van de bouwstrook.

Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook. Hiervan kan enkel afgeweken worden in functie van de realisatie van autobergplaatsen voor de realisatie van meergezinswoningen.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m. tot aan de nok of de dakrand.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook. Hiervan kan enkel afgeweken worden in functie van de realisatie van parkings en toegangen tot autobergplaatsen voor de realisatie van meergezinswoningen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing reiken max. 3 m voorbij de bebouwing. De hoogte bedraagt maximum 2,50 m.

Overgangsbepalingen:

Bij verbouwingen aan het voormalig melkerijgebouw in de Melkerijstraat mag het volume van alle gebouwen die behoren tot het hoofdgebouw, afwijkend van huidige bestemming, gebruikt worden voor het inrichten van bestemmingen die in overeenstemming zijn met art. 7 zone voor gesloten bebouwing.

Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde gebouwen, constructies en verhardingen binnen de tuinstrook, die niet conform de hierboven vermelde voorschriften zijn opgericht, zijn instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen zijn niet mogelijk.

ART 53. TUINSTROOK BIJ CENTRUMZONE

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**wonen**', in het bijzonder de subcategorie '**woongebied**'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: tuin, (tuin)bergingen, stapelplaatsen, werkplaatsen, autobergplaatsen en parking

Nevenbestemming: -

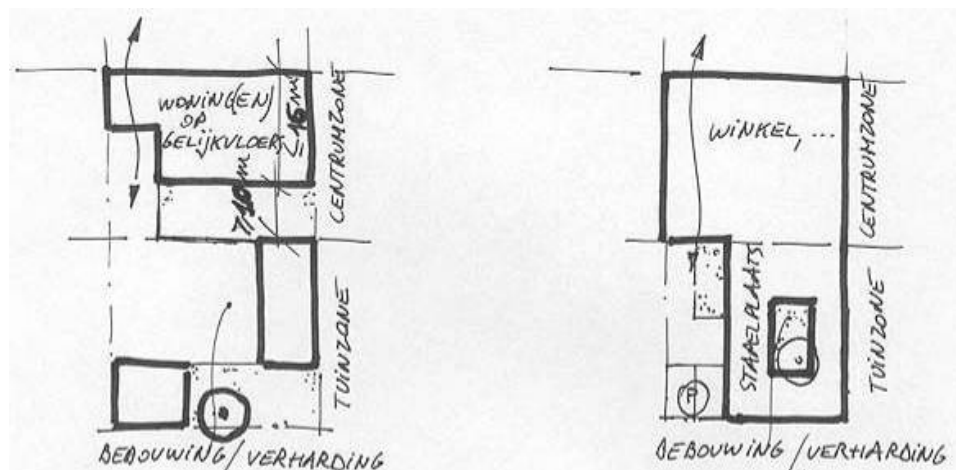
Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde gebouwen, constructies en verhardingen binnen de tuinstrook bij centrumzone 1, die niet conform de hieronder vermelde voorschriften zijn opgericht, zijn instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen zijn niet mogelijk.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 2 m van de perceelsgrens en de zonegrens.

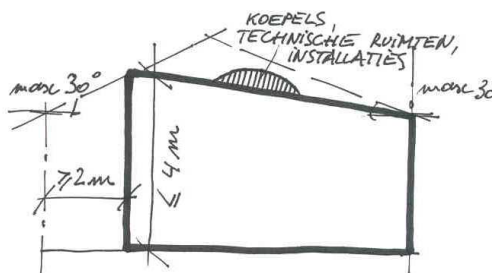
De bebouwing mag aansluiten op de bebouwing van de centrumzone 1. Bij een woonfunctie op het gelijkvloers dient er een tussenafstand van minimum 10 m behouden te blijven met het hoofdgebouw.



Afmetingen van de gebouwen

De zone mag voor maximum 75 % worden bebouwd.

Bouwhoogte: maximum 3,00 m. op de perceelsgrens. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 4,00 m. Bij uitbreiding kan aangesloten worden op de kroonlijsthoogte van de aanpalende bebouwing op de perceelsgrens, waarbij de kroonlijsthoogte maximum 3,50 m bedraagt ook al bedraagt de kroonlijsthoogte van de aanpalende meer dan 3,50 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.



Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen de max. opgegeven dakhelling. De totale bouwhoogte bedraagt maximum 4 m.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich binnen de maximum opgegeven bouwhoogtes. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken. Esthetisch verantwoorde industriebouw of staal bouw is toegestaan.

Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Betonplaten zijn verboden. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Verhardingen

De zone mag voor max. 75 % worden verhard. Dit percentage mag worden verhoogd tot 90 % mits voldoende voorzieningen voor waterbuffering worden aangebracht. De overige 25 %, respectievelijk 10 %, dienen als groenzone te worden ingericht.

Als voldoende voorziene waterbuffering wordt beschouwd het aanbrengen van voorzieningen voor het doorsijpelen van water in de bodem (infiltratievijver, waterdoorlatende klinkers, grasdallen, infiltratiebakken en infiltratiebuizen) die aan de eisen voldoen zoals vermeld in volgende tabel

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

ART 54. TUINSTROOK MET PARKAANLEG

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: strook voor tuinen met behoud van het aanwezige bomenbestand.

Max. 1 autobergplaats of (tuin)berging

Nevenbestemming: - hobbyserres en dierenhokken zijn toegelaten.

§2. Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting achter de bouwzones en steeds op minimum 5 m van de perceelsgrens.

Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximum 45 m².

De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m tot aan de nok of de dakrand.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Hellend dak tot max. 45°

Materialen

De gevels worden uitgevoerd in sierpleister, verduurzaamd hout, baksteen, gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

§3. Inrichting

Tuinaccommodatie

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 5 m van de perceelsgrenzen.

Verhardingen worden beperkt tot 5% van de oppervlakte van de tuinstrook met parkaanleg.

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

ART 55. BUFFERSTROOK

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: bouwvrije groenstrook.

Het opslaan of stapelen van goederen en het aanbrengen van verhardingen is verboden.

Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde gebouwen, constructies en verhardingen die gelegen zijn in de bufferstrook zijn enkel instandhoudingswerken mogelijk. Aan de gebouwen mogen ook gevelopeningen gewijzigd worden. Functiewijzigingen en volume-uitbreidingen zijn niet mogelijk.

§2. Inrichting

De bufferstrook wordt beplant met streekeigen heesters (plantmaat 60/80) a rato van 1 plant/m². Voor bufferstroken breder dan 6 m wordt aangevuld met hoogstammen (HT 10/12, 1 per 10 m² bufferstrook). De hoogstammen worden op 2 m van de perceelsgrenzen ingeplant.

Binnen de zone mogen de nodige maatregelen genomen worden om geluidsoverlast van de aanpalende secundaire weg, N117, tegen te gaan. In functie hiervan kunnen er binnen de buffer geluidspanelen opgericht worden of geluidswallen aangelegd worden.

ART 56. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen', in het bijzonder de subcategorie 'parkgebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: speelplein, openbaar groen en parkgebied.

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, glas- en papiercontainer, ...), speeltoestellen, meubilair, verharding (sport- en speelterrein, paden,...) i.f.v. de hoofdbestemming.

Integratie van voetganger- en fietsverbinding.

§2. Bebouwing en constructies

Inplanting steeds op 3 m van de perceels- of zonegrens.

Maximum 10 % van de zone mag worden bebouwd.

De bouwhoogte van de nutsgebouwtjes bedraagt max. 2,50 m.

De dakvorm en het materiaalgebruik is vrij.

§3. Inrichting

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.). Per 100 m² wordt minimum 1 hoogstam aangeplant.

Verhardingen worden beperkt tot 30 % van de zone. Verharde sport- en speelterreinen steeds op minimum 2 m van de aanpalende bestemmingszones.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Voor sport- en speelterreinen is de materiaalkeuze vrij.

Overgangsbepaling

De bestaande openlucht tennispleinen kunnen onder hun huidige oppervlakte behouden blijven, ook als deze de 30% norm overschrijden. De tennisterreinen kunnen voor zolang de tennisclub in de aanpalende gebouwen op het perceel 212z actief is aangepast en vernieuwd worden zonder de oppervlakte uit te breiden. Van zodra in de aanpalende gebouwen op het perceel 212z geen tennisclub meer wordt uitgebaat dient de bestemming openbaar groen gerealiseerd te worden en dienen de bestaande openlucht tennispleinen zich aan te passen aan de 30% norm die voor het gebied werd vooropgesteld.

ART 57. ZONE VOOR GROEN PLEIN

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding '**lijninfrastructuur**'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: openbaar (speel)plein, openbaar groen en parkeerplein, wegenis.

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, glas- en papiercontainer...), speeltoestellen, meubilair, verharding (sport- en speelterrein, paden...) i.f.v. de hoofdbestemming.

Integratie van voetganger- en fietsverbinding.

§2. Bebouwing en constructies

Inplanting steeds op 3 m van de perceels- of zonegrens.

Maximum 10 % van de zone mag worden bebouwd.

De bouwhoogte van de nutsgebouwtjes bedraagt max. 2,50 m.

De dakvorm en het materiaalgebruik is vrij.

§3. Inrichting

Max. 80% van de zone mag verhard worden, tenzij anders vermeld bij de specifieke inrichtingsbepalingen.

Tot de verharde oppervlakten behoren wegenis, voetpaden, terrassen, technische constructies, toegangen, parkeerplaatsen, e.d.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Voor de keuze van het pleinmeubilair dient in belang van de herkenbaarheid, een eenvormige materiaalkeuze en een eenduidige vormgeving gebruikt te worden.

In het kader van de sociale veiligheid dient er voldoende openheid en verlichting voorzien te worden.

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.).

Bij de vergunningsaanvraag wordt een volledig inrichtings- en beplantingsplan voor de zone bijgevoegd.

Bij de aanleg van de zones voor groen plein dient met volgende specifiek inrichtingsmaatregelen rekening gehouden worden:

Grensovergang

- Het plein moet in een samenhangend geheel aangelegd worden met het plein aan de overzijde van de straat, ten westen van Nieuwstraat.
- Het plein moet een toegangsfunctie hebben tot het oostelijk gelegen gemengd open ruimtegebied.
- De Grensscheidingsbeek dient geïntegreerd te worden in de aanleg van het plein.
- Het plein mag voor max. 50% verhard worden.



Omgeving voorzieningencluster – Lonka

- Ter hoogte van de Nollekenstraat dient het plein een centrale toegang te vormen voor zowel De Bijster, de Polikliniek als de nieuwe voorzieningen die aan het plein zullen grenzen.
- Het openbaar domein van de voormalige site van Lonka dient als één samenhangend geheel aangelegd te worden, de nadruk van de inrichting ligt op de verblijfskwaliteit en niet op de verkeersafwikkeling.
- De voormalige site van Lonka dient ontsloten te worden via het plein in de Nollekenstraat of via een op te waarden verbinding naar de Nieuwstraat.
- De voormalige site van Lonka dient zodanig ingericht te worden dat doorgaand gemotoriseerd verkeer verhinderd wordt:
 - tussen de Nollekenstraat en het Smeyerspad
 - tussen de Nollekenstraat en de omgeving van de O.L.V. Kerk
 - tussen het Smeyerspad en de Nieuwstraat
 - tussen het Smeyerspad en de omgeving van de O.L.V. Kerk.
- Binnen het openbaar domein dienen een voldoende aantal parkeerplaatsen ingericht te worden in functie van de handelsvoorzieningen en de woningen die er opgericht worden. Deze parkeerplaatsen mogen ook ondergronds ingericht worden.
- De aanleg van het plein dient rekening te houden met inrichting van de zuidelijk gelegen zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het groen. Indien wenselijk dient vanaf het plein een toegang voorzien te worden voor deze zone.
- Het plein dient zodanig aangelegd te worden dat het de noord-zuid georiënteerde langzaam verkeersverbinding integreert.

Omgeving Kerkplein

- Het plein dient als één samenhangend geheel aangelegd te worden, de nadruk van de inrichting ligt op de verblijfskwaliteit en niet op de verkeersafwikkeling.
- Het plein dient zodanig aangelegd te worden dat het de noord-zuid georiënteerde langzaam verkeersverbinding integreert.
- Het plein dient zodanig ingericht te worden dat doorgaand gemotoriseerd verkeer naar de Nollekensstraat en het Smeyerspad verhinderd wordt.

Wasbrug

- Het plein dient als groen plein in functie van de omliggende woningen aangelegd te worden, naast groenvoorzieningen dient de nodige aandacht te gaan naar laagdynamische recreatieve voorzieningen voor de buurtbewoners.
- Het plein mag voor max. 50% verhard worden.

Oude Pastorij

- Het plein dient als één samenhangend geheel aangelegd te worden, de nadruk van de inrichting ligt op de verblijfskwaliteit en niet op de verkeersafwikkeling.
- Binnen het openbaar domein dienen een voldoende aantal parkeerplaatsen ingericht te worden in functie van de Oude Pastorij.

Heuvelplein

- Het plein dient als één samenhangend geheel aangelegd te worden, de nadruk van de inrichting ligt op de verblijfskwaliteit en niet op de verkeersafwikkeling.
- Het monument der gesneuvelden dient behouden te blijven en geïntegreerd te worden in de pleinaanleg.

ART 60. ZONE VOOR GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen', in het bijzonder de subcategorie 'gemengd openruimtegebied'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: landbouwgebied

Nevenbestemming: natuurbehoud, landschapszorg, waterbeheersing en recreatief medegebruik

§2. Inrichting

Een gebied met een overwegend onbebouwd karakter. Het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen en loodsen in functie van de landbouw is niet toegelaten.

Binnen deze zone kunnen onderstaande werken, handelingen en wijzigingen uitgevoerd worden die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de functies die zijn vermeld in de hoofd- en nevenbestemming. Hieronder worden begrepen:

- Het inrichten en gebruiken van de gronden voor landbouwdoeleinden, inclusief het oprichten van schuilhokken voor dieren.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder:
 - o sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een totale oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke vorm van verblijfsaccommodatie. Dezer gebouwen zullen bij voorkeur aansluitend bij de voorzien en/of bestaande bebouwing van Nieuwstraat en Nollekensstraat opgericht worden.
 - o speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken...
 - o toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...
 - o paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden... verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw zijnde schuilhokken, afsluitingen...
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur of het doorvoeren van terreinaanpassingen voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

**ART 71. ZONE VOOR LOKALE WEGENIS**

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De inrichting wordt afgestemd op de categorisering van de wegen volgens het mobiliteitsplan.

ART 72. ZONE VOOR WANDEL- EN FIETSPAD

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: openbare wegenis voor voetgangers en fietsers.

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

Voor onderstaande zones voor wandel- en fietspad gelden volgende bijkomende specifieke voorschriften:

Zone voor wandel- en fietspad tussen Heuvelplein en openbaar groen omgeving Oude Pastorij

- De zone mag tevens gebruikt worden om toegang te verlenen aan de parkeergarages die worden opgericht in de tuinstrook bij centrumzone, zoals grafisch aangegeven onder art. 53. Het wandel- en fietspad dient wel zodanig ingericht te worden dat doorgaand autoverkeer naar zone voor openbaar groen (omgeving Oude Pastorij), zoals grafisch aangegeven onder art. 56 wordt verhinderd.

Zones voor wandel- en fietspad tussen Nollekensstraat en gemengd open ruimtegebied

- Deze zone mag tevens gebruikt worden door landbouwvoertuigen om toegang te verlenen naar de achterliggende landbouwgronden, gelegen binnen de zone voor gemengd open ruimtegebied.

ART 73. ZONE VOOR PARKING

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: parking (privaat, semi-publiek of publiek).

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, telefooncel, glas- en papiercontainer, e.a)

§2. Bebouwing en constructies

In de zone voor parking aansluitend bij Dreef mogen de parkeervoorzieningen ook semi-ondergronds worden opgevangen om de totale parkeercapaciteit te verhogen. Bij de aanleg van een semi-ondergrondse parking dient rekening gehouden te worden met de realisatie van de doorgaande langzaam verkeersverbinding.

De bouwhoogte van de nutsgebouwtjes bedraagt max. 3,50 m.

De dakvorm en het materiaalgebruik is vrij.

§3. Inrichting

Maximum 90% van de zone mag worden verhard.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen).

ART 76. TE REALISEREN VOET- EN FIETSVERBINDING

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

Hoofdbestemming: openbare wegenis voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

Nevenbestemming: -

§2. Inrichting

Het betreft een indicatieve aanduiding van een te realiseren voet- en fietsverbinding. De breedte van de wegenis bedraagt minimaal 3 m. De exacte ligging van de wegenis wordt bepaald op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de inrichting van de desbetreffende onderliggende zone(s).

Het tracé wordt gekozen i.f.v. het optimaal behoud van bestaande hoogstammen en beplanting.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Zone voor wandel- en fietspad tussen Heuvelplein en openbaar groen omgeving Oude Pastorij

Voor dit te realiseren wandel- en fietspad gelden volgende bijkomende specifieke voorschriften:

- Waar de zone de centrumzone 1 doorsnijdt, zoals grafisch aangegeven onder art. 8, mag de wandel- en fietsverbinding overbouwd worden conform de stedenbouwkundige voorschriften van art. 8 centrumzone 1
- De zone mag tevens gebruikt worden om toegang te verlenen aan de parkeergarages die worden opgericht in de tuinstrook bij centrumzone, zoals grafisch aangegeven onder art. 53. Het wandel- en fietspad dient wel zodanig ingericht te worden dat doorgaand autoverkeer naar zone voor openbaar groen (omgeving Oude Pastorij), zoals grafisch aangegeven onder art. 56 wordt verhinderd.

**ART 77. ZONE VOOR WATEROPPERVLAK**

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor het behoud van het wateroppervlak rond de oude pastorie en voor de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan dit wateroppervlak

§2. Inrichting

Er zijn geen constructies toegelaten.

**ART 78. ZONE VOOR WATERLOOP**

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor het behoud van de waterlopen Magerbeek en Grensscheidingsbeek en voor de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan deze waterlopen.

§2. Inrichting

Er zijn geen constructies toegelaten.

**ART 79. BOUWVRIJE ZONE ROND WATERLOOP**

Onderstaande zones vallen, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

§1. Bestemming

De zone is bestemd voor het uitvoeren van de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterlopen Magerbeek en Grensscheidingsbeek.

§2. Inrichting

Er zijn geen constructies toegelaten.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Screeningsnota

Screeningsnota zoals ingediend aan de adviesverlenende instanties.



Bijlage 2: Aanvraag tot ontheffing voor plan-MER

Schrijven aan dienst-MER met bundeling en behandeling ingediende adviezen op screeningsnota.



**Bijlage 3: Overzicht sociale woningbouwprojecten gemeente essen****SOCIALE WONINGBOUWPROJECTEN IN DE GEMEENTE ESSEN**

- ☐ Project niet in voorontwerpfase
- ☐ Project in voorontwerpfase
- ☐ Project met goedgekeurde bouwaanvraag
- ☐ Project waarvan de werken gestart zijn
- ☐ Project dat is opgeleverd

SHM	Tussentappen	SW	Geplande Datum	Realisatie Datum
1. Project Hemelrijkweg - Statievelden 30 woongelegenheden (18 appartementen + 12 woningen)		SW		
ARRO	<i>Algemene opmerkingen: → opstartvergadering gepland in september 2010, de aanbesteding zal ook dan starten.</i>			
	Indiening voorontwerp VMSW			10/12/2009
	Bouwaanvraag ingediend			07/09/2009
	Bouwaanvraag goedgekeurd			18/02/2010
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken		In de loop van 2011	
	Oplevering			
1'. Project Hemelrijkweg – Statievelden 45 huurappartementen		SW		
IW	<i>Algemene opmerkingen: → uitvoering wordt voorzien voor 2011</i>			
	Indiening voorontwerp VMSW			10/12/2009, neg. 22/10/2010
	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken		In de loop van 2011	
	Oplevering			
2. Heikantstraat (1^{ste} fase) 18 koopwoningen		SW		
IW	<i>Algemene opmerkingen: → toewijzing van de woningen 9 juli '10, half september verlijden notariële aktes. Alle woningen zijn verkocht.</i>			
	Indiening voorontwerp VMSW			08/11/2006
	Bouwaanvraag ingediend			15/11/2007
	Bouwaanvraag goedgekeurd			17/07/2008



	Aanbesteding			28/02/2008
	Gunning			10/09/2009
	Aanvang der werken			15/10/2008
	Oplevering			September 2010
3. Heikantstraat (2^{de} fase) 36 huurappartementen		SW		
IW	Algemene opmerkingen: → Er wordt een ontwerper voor de infrastructuur aangesteld. Daarna kan IW de ontwerper voor de architectuur aanstellen en kan het aantal, de aard en de typologie van de woningen vastgelegd worden. De infrastructuurwerken zullen 2011 starten.			
	Indiening voorontwerp VMSW			
	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken			
	Oplevering			
4. Heikantstraat (3^{de} fase) 22 huurwoningen		SW		
IW	Algemene opmerkingen:			
	Indiening voorontwerp VMSW			
	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken			
	Oplevering			
5. Rodenbachlaan 2 huurwoningen		SW		
IW	Algemene opmerkingen:			
	Indiening voorontwerp VMSW			04/08/2008
	Bouwaanvraag ingediend			25/08/2008
	Bouwaanvraag goedgekeurd			02/03/2009
	Aanbesteding			05/05/2009
	Gunning			25/11/2009
	Aanvang der werken			18/01/2010
	Oplevering		Najaar 2011	
6. Rodenbachlaan 16 huurwoningen		SW		
IW	Algemene opmerkingen: → De verwerving van de gronden is nog niet voltrokken.			
	Indiening voorontwerp VMSW			



	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken			
	Oplevering			
	7. Kloosterstraat 10 huurappartementen	SW		
<u>IW</u>	Algemene opmerkingen: → Dit is ter vervanging van de 5 bestaande woningen.			
	Indiening voorontwerp VMSW			30/08/2010
	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken		2011	
	Oplevering			
	8. Nieuwstraat 98-100 5 sociale huurappartementen	SW		
<u>OCMW</u> + <u>ARRO</u>	Algemene opmerkingen: → het project staat op de voorlopige lijst van 2011, steeds wachtende op een beslissing van de minister.			
	Indiening voorontwerp VMSW			
	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken		2011	
	Oplevering			
	9. Kerkstraat 56 – 58 3 woningen + parochiesecretariaat			
<u>ARRO</u>	Algemene opmerkingen: → De gemeente geeft de voorkeur aan huurwoningen. Er is een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd.			
	Indiening voorontwerp VMSW			
	Bouwaanvraag ingediend			
	Bouwaanvraag goedgekeurd			
	Aanbesteding			
	Gunning			
	Aanvang der werken			
	Oplevering			
	10. Verkaveling Hey-End: Verkaveling in 10 percelen 3 sociale kavels inzake GPD	SW/ BS		



Algemene opmerkingen: → Er worden 3 kavels overgedragen aan de gemeente in het kader van het de sociale last in het GPD. Ook aan de bescheiden last van het GPD moet voldaan worden, hierbij wordt er opgelegd dat het gebouw niet groter mag zijn dan 550 m³.

Bron: Gemeentelijk Woonbeleidsplan Essen 2010-2013