

GEMEENTE BALEN

BPA nr.4/Wijziging Markt-Zuid

Ontwerp: stedenbouwkundige voorschriften

184465\RAP\184465_ontwerp2_voorschriften.doc

Gemeente Balen
Vredelaan 1
1490 Balen

Grontmij vestiging Mechelen - afdeling Verkeer & Ruimte
Mechelen, 21 augustus 2006



h/ 12/30.500 v

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

NR. *RP 990/13003/006.4*
13 JUNI 2007

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor een sluitend afschrift

Leus Marleen
assistent

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave		2
0	ALGEMENE BEPALINGEN.....	4
1	ZONE VOOR WONEN EN KLEINHANDEL LANGS MARKT, STEEGSTRAAT EN BENOIT BELMANSSTRAAT.....	10
2	ZONE VOOR WONEN EN KLEINHANDEL LANGS VESTSTRAAT	14
		18
		21
		25
		28
		29

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van ... Op bevel, Waarnemend Secretaris, Van Sprengel Michel De Burgemeester, Leysen Johan	Zegel van de gemeente
---	------------------------------

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... Op bevel, Waarnemend Secretaris, Van Sprengel Michel De Burgemeester, Leysen Johan	Zegel van de gemeente
---	------------------------------

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot Namens het college Op bevel, Waarnemend Secretaris, Van Sprengel Michel De Burgemeester, Leysen Johan	Zegel van de gemeente
--	------------------------------

Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Karel Vanackere

0 ALGEMENE BEPALINGEN

Het BPA is begrensd volgens de aanduidingen op bijgevoegde plannen : de plannen bestaande toestand en het bestemmingsplan. De grafische gegevens van het plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan en zijn evenwaardig.

TERMINOLOGIE

AANEENGESLOTEN BEBOUWING

Bebouwing waarbij de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

GE GROEPEERDE BEBOUWING

Bebouwing waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen van elkaar worden gescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

GEKOPPELDE BEBOUWING

Bebouwing waarbij twee –naar gabariet toe gelijkvormige- gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

MEERGEZINSWONING

Een meergezinswoning is een bouwvolume die minstens twee woonegelegenheden omvat.

VOLWAARDIGE WOONLAAG

Een volwaardige woonlaag is een verdieping die voldoende hoog en ruim is om er een kwalitatieve en voldoende ruime woonelegenheden in onder te brengen.

TERREINBEZETTING

De terreinbezetting betreft de terreininname van de gebouwen en bijhorende constructies.

ALGEMEEN GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

BESTAANDE NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN

De bestaande niet-vervallen verkavelingen zijn op bijgevoegd plan bestaande toestand weergegeven. De bestaande niet-vervallen verkavelingen worden met dit BPA opgeheven. Bijgevolg zijn de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing.

VOORWAARDEN VOOR HET VERKRIJGEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOOR DE PERCELEN GEVAT DOOR DE ZONES 1, 2, 3 EN 4

De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die vallen onder de artikels 1 tot en met 5 én die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA mogen -indien de verbouwing of uitbreiding niet meer dan 20% betreft van het bouwvolume- dynamisch verbouwd en/of gerenoveerd worden. Volledige herbouw of nieuwbouw van een gedeelte van of van het gehele bouwvolume kan enkel conform de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

CONTEXTUELE INPASSING

Gebouwen en infrastructuur moeten op een kwalitatieve wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. In het bijzonder wordt ten aanzien van de aansluiting met bestaande bebouwing een harmonische overgang of een positief contrasterende overgang gerealiseerd.

DAKTERRASSEN

Binnen het plangebied zijn dakterrassen niet toegelaten.

DAKVENSTERS

Onder dakvensters worden dakkapellen én dakvlakvensters verstaan.

Op het voorste en achterste dakvlak steeds toegelaten.

Op het driehoekig dakvlak van een schildvlak steeds verboden.

Plaats van oprichting : op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1,00m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en de vrijstaande zijgevel.

Afmetingen : maximumbreedte : $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte met een maximum van 2,00m per dakvenster en een onderlinge afstand van minimaal 2,00m.

maximumhoogte : helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw (onderkant samenvallend met de bovenkant van de kroonlijst).

UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK

Uit de voorgevel onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:

Erkers, balkons : maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van de scheidingsmuur en vrijstaande zijgevel;

Vaste luifels : maximumuitsprong van 1,00m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.

Uit de vrijstaande zijgevel : geen uitsprongen toegelaten

Uit de achtergevel :

Terrassen, balkons : maximumuitsprong 2,00m voor zover ze zich niet in een bouwvrije strook bevinden en op ten minste 2,00m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en vrijstaande zijgevel;

Erkers : uitsprong in een bouwvrije strook is verboden.

VELLEN VAN BOMEN

Het vellen van bomen kan worden toegelaten voor zover de aanvraag in overeenstemming is met de thans geldende normen en voorschriften en voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen. Het is wenselijk om - indien mogelijk - te voorzien in het behoud van waardevol hoogstammig groen in het centrum.

PARKEERGELEGENHEID, AUTOGARAGES EN CARPORTS

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook kan het schepencollege bij het verlenen van een bouwvergunning opleggen om een parkeerruimte te voorzien volgens de volgende richtlijnen (tenzij anders vermeld onder het desbetreffende artikel) :

- 1,5 parkeerplaats per wooneenheid;
- 1 parkeerplaats per 50m² vloeroppervlakte van constructies voor een handelsexploitatie.

BEBOUWINGSDICHTHEID

Bij het verkavelen van percelen dient te worden voldaan aan een gemiddelde bebouwingsdichtheid van minstens 15 woningen per hectare.

ZONES

Binnen het BPA worden volgende zones onderscheiden:

- Artikel 1 – zone voor wonen en kleinhandel langs Markt, Steegstraat en Benoit Belmansstraat
- Artikel 2 – zone voor wonen en kleinhandel langs Veststraat
- Artikel 3 – zone voor wonen
- Artikel 4 – zone voor wonen en kleinhandel
- Artikel 5 – zone voor open ruimte
- Artikel 6 – zone voor openbaar voet- en fietspad
- Artikel 7 – zone voor publieke wegenis

1 ZONE VOOR WONEN EN KLEINHANDEL LANGS MARKT, STEEGSTRAAT EN BENOIT BELMANSSTRAAT

BESTEMMING

De zone is bestemd voor aaneengesloten bebouwing met als bestemming woningen, handelszaken op lokaal niveau of een combinatie van beide.

De woningen zijn aaneengesloten één- of meergezinswoningen. De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen. De oppervlakte voor vrije beroepen mag niet meer dan 200m² bedragen.

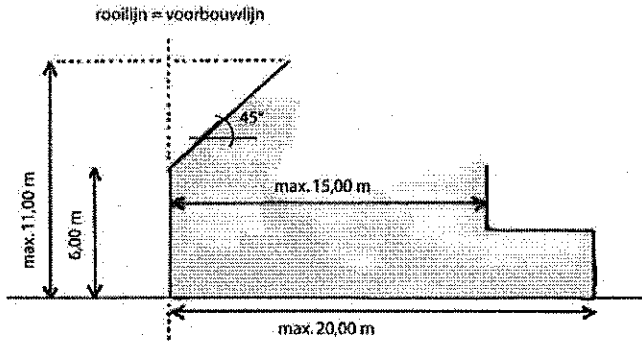
De handelszaken functioneren op het niveau van de kern van Balen. Zij worden bij voorkeur op maaiveldniveau georganiseerd, met de mogelijkheid uit te breiden naar de eerste verdieping.

De combinatie van woningen en handelszaken wordt aangemoedigd, waarbij het bovenwinkelwonen maximaal wordt nagestreefd.

NEVENBESTEMMING

Als nevenbestemming kunnen in deze zone de in- en uitrit voor de ontsluiting van een aaneengesloten eigendom (een of meerdere percelen in eigendom van dezelfde persoon) worden georganiseerd. Bij voorkeur worden de in- en uitrit niet gecombineerd. Uit hoofde van verkeersveiligheid wordt gestreefd naar het (indien mogelijk zelfs gemeenschappelijk) organiseren van de inritten langs de Steegstraat en van de uitritten langs de Benoit Belmansstraat. Per aaneengesloten eigendom kan maximaal één inrit en maximaal één uitrit worden georganiseerd. Enkel voor de toelevering van goederen voor handelsfuncties kan een bijkomende inrit langs de Benoit Belmansstraat worden toegestaan, en dit enkel indien de inrit voor het autoverkeer van het cliënteel langs de Steegstraat hiertoe onvoldoende gedimensioneerd is. Het gemeenschappelijk gebruik van een in- en uitrit door verschillende eigenaars levert een beperking van het aantal in- en uitritten ter hoogte van de Steegstraat op en wordt daarom –uit hoofde van verkeersveiligheid– nagestreefd.

BEBOUWINGS – EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

BEBOUWDE GEDEELTE	
Dimensionering en vormgeving	 rooilijn = voorbouwlijn max. 11,00 m max. 6,00 m 45° max. 15,00 m max. 20,00 m
Bebouwingswijze	Aaneengesloten.
Plaatsing van de gebouwen	De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn. De achterbouwlijn ligt op maximaal 20,00m van de rooilijn. Op het perceel grenzend aan de 'zone voor wonen', wordt de zijgevel van het kopse gebouw op minimum 5,00m van de perceelsgrens ingeplant. Op het perceel grenzend aan de 'zone voor wonen en kleinhandel langs Veststraat' wordt de achtergevel van het kopse gebouw op minimum 5,00m van de perceelsgrens ingeplant. Beide gevels worden als voorgevel uitgewerkt met de garantie voor een goede architecturale kwaliteit naar het belendende perceel toe. Op het perceel grenzend aan de 'zone voor wonen' kan het voorgevelvlak aan de straatzijde deels en zeker ter hoogte van de hoek naar de 'zone voor wonen' toe, op een tweede voorbouwlijn worden voorzien, dat wil zeggen op 3,00 tot 6,00m achter de rooilijn.

Minimale voorgevelbreedte	De volledige perceelsbreedte, met uitzondering voor een in- en uitrit ter ontsluiting van het achterliggende gebied.
Bouwhoogte	Verplichte kroonlijsthoogte (doorlopende kroonlijst) : 6,00m. Maximale nokhoogte 11,00m. Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte.
Bouwdiepte	De maximale bouwdiepte bedraagt 20,00 m op maaiveldniveau, 15,00m op de eerste verdieping.
Dakvorm	De dakvorm ter hoogte van de voorbouwlijn is dat van een hellend dak, met een hellingsgraad van 45° tot een nokhoogte van 11,00m. Vanaf dat punt is de dakvorm vrij.
Materiaalgebruik	Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen het karakter van het gevarieerd straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
Vormgeving	De gebouwen mogen geen streekvreemde elementen bevatten.
Reclame	Reclame ten behoeve van de publiciteit van een handelszaak dient op een esthetisch verantwoorde wijze te worden ingepast op het gebouw zelf. De reclame-aanbrenging kan maximaal 4,00m² groot zijn. Indien de reclame-aanbrenging uit het voorgevelvlak springt, gelden de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot uitsprongen uit het voorgevelvlak.
NIET-BEBOUWDE GEDEELTE	
Verhardingen	Verhardingen zijn toegestaan in functie van parkeervoorzieningen, circulatie, toegangen tot de centraal gelegen open ruimten en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. De maximaal toegelaten verharde oppervlakte (al dan niet waterdoorlatend) bedraagt 50% van het niet-bebouwde gedeelte. De niet-bebouwde ruimte die dienst doet als toegang tot de centraal gelegen open ruimten heeft een maximale breedte van 5,00m.

Groenvoorzieningen	De niet bebouwde en/of niet verharde ruimte wordt minimaal ingezaaid.
---------------------------	---

2 ZONE VOOR WONEN EN KLEINHANDEL LANGS VESTSTRAAT

BESTEMMING

De zone is bestemd voor woningen, handelszaken op lokaal niveau of een combinatie van beide.

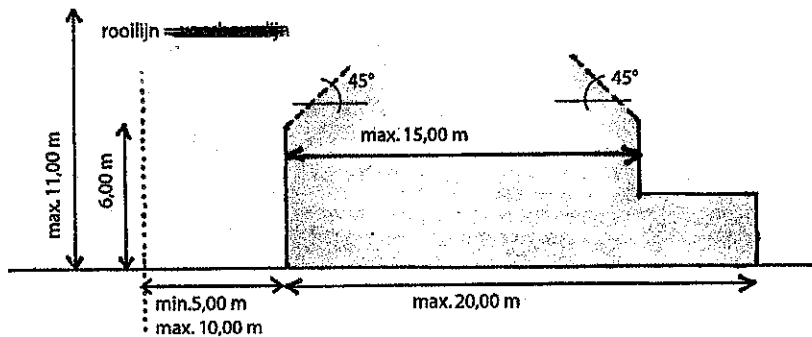
De gebouwen bestaan uit gegroepede handelszaken in combinatie met bovenwinkelwonen, of gegroepede meergezinswoningen in halfopen bebouwing of open bebouwing. De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen. De oppervlakte voor vrije beroepen mag niet meer dan 200m² bedragen.

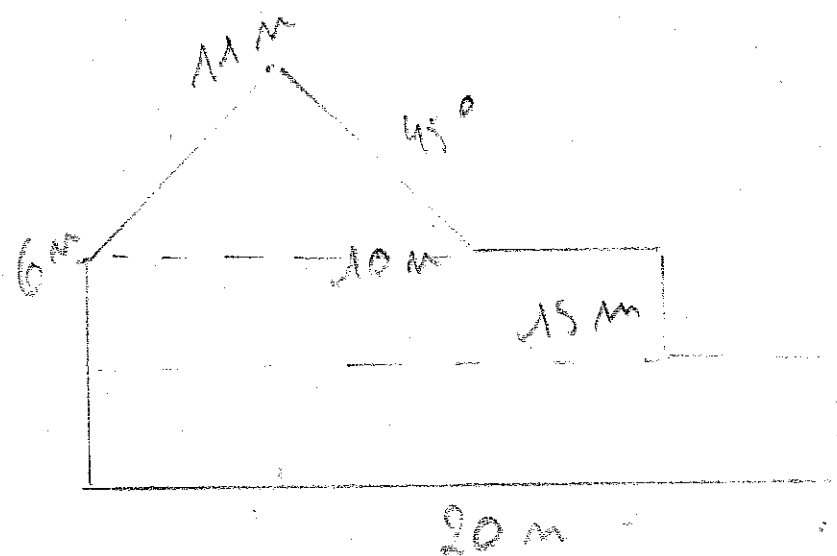
De handelszaken functioneren op het niveau van de kern van Balen. Zij worden op maaiveldniveau georganiseerd, met de mogelijkheid uit te breiden naar de eerste verdieping.

De combinatie van woningen en handelszaken wordt aangemoedigd, waarbij het bovenwinkelwonen maximaal wordt nagestreefd.

NEVENBESTEMMING

Als nevenbestemming kunnen in deze zone de in- en uitrit voor de achterliggende zone worden georganiseerd.

BEBOUWINGS – EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
TERREINBEZETTING	Maximaal 50% per perceel.
BEBOUWDE GEDEELTE	
Inplanting	Waar niet op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, dient de minimale afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens 3,00 m te bedragen.
Dimensionering en vormgeving	 ZIE TEKENING VOLGENDE BLZ.
Bouwhoogte	Verplichte kroonlijsthoogte (doorlopende kroonlijst) : 6,00m. Maximale nokhoogte : 11,00m. Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte.
Voorbouwlijn	De voorbouwlijn ligt 6,00m achter de rooilijn .
Bouwdiepte	De maximale bouwdiepte bedraagt 20,00 m op maaiveldniveau, 15,00m op de eerste verdieping.



Bouwbreedte	De minimale bouwbreedte bedraagt $\frac{2}{3}^{\text{de}}$ van de perceelsbreedte.
Kavels	Indien percelen binnen deze zone worden verkaveld, dienen volgende <i>bijkomende</i> voorschriften te worden gevolgd : Minimum breedte van de kavel : 6,00m Vorm van de kavel : de zijgrenzen dienen haaks op de rooilijn te worden ontworpen Bebouwingsdichtheid : minimum 15 woningen per hectare.
Dakvorm	De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogte wordt gerespecteerd. In het geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad 45°.
Materiaalgebruik	Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen het karakter van het open en heterogeen straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
Vormgeving	De gebouwen mogen geen streekvreemde elementen bevatten.
Reclame	Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf dient op een kwalitatieve en contextuele wijze te worden ingepast op het gebouw zelf. De reclameaanbrenging kan maximaal 3,00m² groot zijn. Indien zij uit het voorgevelvlak springt, gelden de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot uitsprongen uit het voorgevelvlak.
NIET-BEBOUWDE GEDEELTE	
Verhardingen	Verhardingen zijn toegestaan in functie van parkeervoorzieningen, circulatie, toegangen en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. Maximaal kan 30% van het niet-bebouwde gedeelte verhard (al dan niet waterdoorlatend) worden. De niet-bebouwde ruimte die dienst doet als toegang tot de centraal gelegen open ruimten heeft een maximale breedte van 5,00m.

Groenvoorzieningen	De niet bebouwde en/of niet verharde ruimte wordt ingezaaid of beplant.
Afsluitingen	Op de zijdelingse perceelsgrenzen zijn in het geval van vrijstaande zijgevels afsluitingen in de vorm van levende hagen, al dan niet met draad versterkt, of hout te realiseren. De hoogte van deze afsluitingen bedraagt 2,00m.

3 ZONE VOOR WONEN

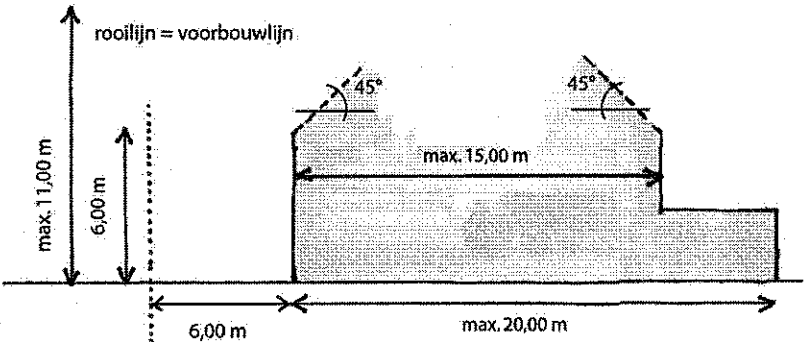
BESTEMMING

De zone is bestemd voor woningen.

De woningen zijn open of gekoppelde een- of meergezinswoningen. De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijdt. De oppervlakte voor vrije beroepen mag niet meer dan 100,00m² bedragen.

NEVENBESTEMMING

Voor de toelevering van goederen voor handelsfuncties kan een inrit worden toegestaan indien de inrit langs de Steegstraat onvoldoende gedimensioneerd is.

BEBOUWINGS - EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
TERREINBEZETTING	Maximaal 50% per perceel.
BEBOUWDE GEDEELTE	
Inplanting	Waar niet op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, dient de minimale afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens 3,00 m te bedragen.
Dimensionering en vormgeving	 Diagram illustrating building dimensions and setbacks. A dashed line represents the 'rooilijn = voorbouwlijn' (setback line). A solid line represents the building footprint. The building has a maximum width of 15,00 m and a maximum depth of 20,00 m. The height is limited to 11,00 m. The setback from the setback line is 6,00 m. The roof slope is 45 degrees.
Bouwhoogte	Kroonlijsthoogte (doorlopende kroonlijst) : 6,00m. Maximale nokhoogte 11,00m. Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte.
Voorbouwlijn	De voorbouwlijn ligt op 6,00m achter de rooilijn.
Bouwdiepte	De maximale bouwdiepte bedraagt 20,00 m op maaiveldniveau, 15,00m op de eerste verdieping.

Bouwbreedte	De minimale bouwbreedte bedraagt 2/3 ^{de} van de perceelsbreedte.
Kavels	Indien percelen binnen deze zone worden verkaveld, dienen volgende <i>bijkomende</i> voorschriften te worden gevolgd : Minimum breedte van de kavel : 6,00m Vorm van de kavel : de zijgrenzen dienen haaks op de rooilijn te worden ontworpen Bebouwingsdichtheid : minimum 15 woningen per hectare.
Dakvorm	De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd. In het geval van een hellend dak bedraagt de hellingsgraad 45°.
Materiaalgebruik	Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke perceelsgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde of in een positief contrasterend gevelmateriaal te worden uitgevoerd.
Vormgeving	De gebouwen mogen geen streekvreemde elementen bevatten.
NIET-BEBOUWDE GEDEELTE	
Verhardingen	Verhardingen zijn toegestaan in functie van parkeervoorzieningen, circulatie, toegangen en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. Maximaal kan 30% van het niet-bebouwde gedeelte verhard (al dan niet waterdoorlatend) worden.
Groenvoorzieningen	De niet bebouwde en/of niet verharde ruimte worden ingezaaid en/of beplant.
Afsluitingen	In het geval van vrijstaande zijgevels kunnen op de zijdelingse perceelsgrens afsluitingen in de vorm van levende hagen, al dan niet met draad versterkt, of hout worden gerealiseerd. De hoogte van deze afsluitingen bedraagt 2,00m.

4 ZONE VOOR WONEN EN KLEINHANDEL

BESTEMMING

De zone is bestemd voor handelszaken van lokaal niveau met een grote ruimte-behoefte of voor meergezinswoningen, eventueel met carports en tuinbergingen.

De handelszaken functioneren op het niveau van de kern van Balen en hebben een belangrijke behoefte aan opslag en/of verkoopsruimten.

De woningen zijn gekoppelde of aanéengesloten één- of meergezinswoningen. De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen. De oppervlakte voor vrije beroepen mag niet meer dan 100m² bedragen.

De combinatie van woningen en handelszaken wordt aangemoedigd, waarbij het bovenwinkelwonen wordt nagestreefd.

De privacy van de belendende percelen zal een belangrijk aspect zijn bij het toekennen van vergunningen.

NEVENBESTEMMING

Als nevenbestemming kunnen in deze zone de in- en uitrit voor de ontsluiting van een aaneengesloten eigendom (een of meerdere percelen in eigendom van dezelfde persoon) worden georganiseerd. Bij voorkeur worden de in- en uitrit niet gecombineerd. Uit hoofde van verkeersveiligheid dient te worden gestreefd naar het (indien mogelijk zelfs gemeenschappelijk) organiseren van de inritten langs de Steegstraat en van de uitritten langs de Benoît Belmansstraat. Per aaneengesloten eigendom kan maximaal één inrit en maximaal één uitrit worden georganiseerd. Enkel voor de toelevering van goederen voor handelsfuncties kan een bijkomende inrit langs de Benoît Belmansstraat worden toegestaan, en dit enkel indien de inrit voor het autoverkeer van het cliënteel langs de Steegstraat hiertoe onvoldoende gedimensioneerd is. Het gemeenschappelijk gebruik van een in- en uitrit door verschillende eigenaars levert een beperking van het aantal in- en uitritten ter hoogte van de Steegstraat op en wordt daarom –uit hoofde van verkeersveiligheid– nagestreefd.

BEBOUWINGS – EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

TERREINBEZETTING	Maximaal 100% per perceel voor handelszaken, maximaal 50% per perceel voor woningen.
BEBOUWDE GEDEELTE	
Inplanting	Bouwvolumes langs de straatzijde worden op de rooilijn ingeplant. Bouwvolumes op meer dan 20,00m van de rooilijn worden op minstens 6,00m van de achterste perceelsgrens ingeplant. Bij een combinatie van handelszaak en woongelegenheden op maaiveldniveau, gelden dezelfde voorschriften als bij een realisatie van enkel woongelegenheden. Achterliggende bouwvolumes worden op een tussenafstand die overeenkomt met de grootste bouwdiepte van de twee bouwvolumes van elkaar ingeplant. Centraal tussen twee bouwvolumes kunnen carports en tuinbergingen worden gerealiseerd. Bouwvolumes voor meergezinswoningen, carports en tuinbergingen op meer dan 20,00m van de rooilijn worden op minstens 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant. Privacy, ruimtelijke kwaliteit en bezonning van de belendende percelen zijn belangrijke aspecten bij het toekennen van vergunningen.
Dimensionering en vormgeving	Diagram illustrating building footprint rules relative to the rooilijn (red line): - Maximum width: max. 20,00m - Minimum height: 6,00m - Maximum roof height: nokhoogte max. 11,00m - Roof slope: 45° - Maximum width of second volume: max. 15,00m - Maximum roof height of second volume: nokhoogte max. 7,50m - Maximum crown height of second volume: kroonhstl max. 4,50m - Roof slope of second volume: 45° - Distance between volumes: min. 5,00m (indien woningvolume) - Maximum number of floors: max. 2 bouwlagen

Bouwhoogte	Doorlopende kroonlijst verplicht. Verplichte kroonlijsthoogte voor handelszaken en woningen ingeplant op de rooilijn : 6,00m. Maximale nokhoogte voor handelszaken en woningen binnen 20,00m vanaf de rooilijn : 11,00m. Maximale kroonlijsthoogte voor handelszaken en woningen op meer dan 20,00m van de rooilijn: 4,50m. Maximale nokhoogte voor handelszaken en woningen op meer dan 20,00m van de rooilijn : 7,50m. Maximale bouwhoogte voor carports en tuinbergingen : 2,50m. Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte.
Aantal bouwlagen	Maximaal twee bouwlagen (met eventuele mezzanines) voor bouwvolumes op meer dan 20,00m van de rooilijn.
V/T (vloeroppervlakte/terreinoppervlakte)	Bij een invulling van het perceel met een handelszaak in combinatie met minstens één woongelegenheid deels gelegen op maaivelniveau geldt, net zoals bij een invulling van het perceel met enkel meergezinswoningen : - een minimale V/T-verhouding van 1 - een maximale V/T-verhouding van 1,25
Bouwdiepte	De bouwdiepte van een aaneengesloten bouwvolume voor handelszaken is vrij. De maximale bouwdiepte voor woningvolumes op meer dan 20,00m van de rooilijn bedraagt 15,00m per bouwvolume. De maximale bouwdiepte voor carports en tuinbergingen bedraagt 5,00m.
Dakvorm	Ter hoogte van de voorbouwlijn is de dakvorm die van een hellend dak met een hellingsgraad van 45°. Ter hoogte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient de dakvorm te vallen onder het gabariet dat gekenmerkt wordt door een hellend dak met een hellingsgraad van 45°. Daarbuiten is de dakvorm vrij.

Materiaalgebruik	Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Bij aanbouw moeten alle zichtbare geveldelen, op de gemeenschappelijke perceelsgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde of een positief contrasterend gevelmateriaal te worden uitgevoerd. Carports en tuinbergingen worden in natuurlijk materiaal gerealiseerd.
Vormgeving	De gebouwen mogen geen streekvreemde elementen bevatten.
Reclame	Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf dient op een kwalitatieve en contextuele wijze te worden ingepast op het gebouw zelf. De reclameaanbrenging kan maximaal 4,00m ² groot zijn.
NIET-BEBOUWDE GEDEELTE	
Verhardingen	Verhardingen zijn toegestaan in functie van parkeervoorzieningen, circulatie, toegangen en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. Maximaal 50% van de niet-bebouwde ruimte kan worden verhard (al dan niet waterdoorlatend).
Groenvoorzieningen	De niet bebouwde en/of niet verharde ruimte wordt ingezaaid en/of beplant.
Afsluitingen	Waar het bouwvolume niet op de zijdelingse perceelsgrens is ingeplant kunnen afsluitingen in de vorm van levende hagen, al dan niet met draad versterkt, of hout worden voorzien met een hoogte van 2,00m.

5 ZONE VOOR OPEN RUIMTE

BESTEMMING

De zone is bestemd voor tuinen met een privaat of openbaar karakter en/of voor de voor nabije handelszaken noodzakelijke parkeerruimten. Constructies zijn enkel toegelaten onder strikte dimensionerings- en vormgevingsvoorwaarden. Het kan hierbij gaan om tuinaccommodatie, fietsenstallingen of carports.

Binnen de zone met overdruk zijn geen constructies toegestaan, tenzij deze noodzakelijk zijn voor een groene invulling van de zone (bvb. constructies voor klimplanten).

Voor de parkeerruimten wordt een gemeenschappelijk gebruik vooropgesteld om efficiënt ruimtegebruik te garanderen.

NEVENBESTEMMING

Als nevenbestemming kunnen in deze zone de in- en uitrit voor de ontsluiting van de zone worden georganiseerd.

BEBOUWINGS – EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
BEBOUWDE GEDEELTE	
Dimensionering en vormgeving	
Bouwvolume	Het maximaal toegelaten bouwvolume bedraagt 20,00m³.
Bouwhoogte	De maximaal toegelaten bouwhoogte van eventuele constructies bedraagt 2,50m.
Materiaalgebruik	De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.
NIET-BEBOUWDE GEDEELTE	
Materiaalgebruik	De materiaalkeuze dient duurzaam te zijn, daarom dient gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende materialen. Indien de open ruimte wordt ingericht als parkeerruimte dient ook het nodige straatmeubilair te worden voorzien: zitbanken, verlichting, vuilbakken.
Verharding	Deze zone kan voor maximaal 30 % worden verhard, al dan niet waterdoorlatend.
Groenvoorzieningen	Minimaal 50 % dient ingezaaid of beplant te worden met inheems en streekeigen groen. Binnen de zone met overdruk dient 100% waterdoorlatend te zijn. In deze zone wordt tevens minimaal 1 boom per 9,00 m² geplant. Indien een parkeerruimte wordt gerealiseerd binnen deze zone, dient een bufferstrook de mogelijke visuele en geluidshinder van deze parkeerruimte voor de aanpalende woongelegenheden en tuinen maximaal te beperken. Deze bufferstrook bestaat uit een dicht groenscherm met een minimale hoogte van 2,00m.

Afsluitingen	Indien de zijdelingse of achterste zonegrens onbebouwd is, zijn afsluitingen in de vorm van levende hagen, al dan niet met draad versterkt, of houtkanten te realiseren met een hoogte van 2,00m.
---------------------	---

6 ZONE VOOR OPENBAAR VOET- EN FIETSPAD

BESTEMMING

De zone is bestemd voor een openbaar voet- en fietspad en de bijhorende bijzondere voorzieningen zoals verlichting, groenaanleg, straatmeubilair en dergelijke.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Inrichting

De zone wordt ingericht als openbaar voet- en fietspad. Het openbaar pad wordt aangelegd in water-doorlatend materiaal over een minimale breedte van 1,00m.

Elementen van de weguitrusting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn toegestaan buiten de vrije houden minimale breedte van 1,00m.

Verlichtingspalen hebben een maximale hoogte van 4,00 m.

Indien beplanting wordt voorzien, dient deze inheems en streekeigen te zijn.

7 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

BESTEMMING

De zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis voor lokaal verkeer, zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer (fietzers en voetgangers).

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Inrichting

De inrichting dient het (stedelijke en/of woon-)karakter van de straat te benadrukken. Specifieke voorzieningen zoals verlichting signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair zijn tevens toegelaten.

De aanleg dient te gebeuren in duurzaam materiaal dat eveneens comfortabel is voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer (fietzers en voetgangers).