

RUP OLEN-CENTRUM

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Gemeente Olen - maart 2014

Provincie Antwerpen
Gemeente Olen

Project **RUP Olen-Centrum**
Stedenbouwkundige voorschriften
Datum Maart 2014

Definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 5 maart 2014

De secretaris
Jos Vervoort

Voorzitter gemeenteraad
Jan Verhaert

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80

Peter Vermeulen

Ruimtelijk Planner

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE BEPALINGEN	2
Artikel 1: zone voor publieke ruimte in de historische kern (categorie: wonen)	7
Artikel 2: zone voor kerk en kerktuin (categorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)	10
Artikel 3: zone voor kerkhof (categorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen).....	11
Artikel 4: zone voor pastorie met parktuin (categorie: overig groen, parkgebied).....	13
Artikel 5: zone voor gemeenschapscentrum of dienstencentrum (categorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen).....	15
Artikel 6: zone voor wonen in historische kern (categorie: wonen)	17
Artikel 7: zone voor wonen langs Dorp, Bulestraat en Tramstraat (categorie: wonen)	24
Artikel 8: zone voor wonen langs Herentalseweg en Bremmeken (categorie: wonen)	28
Artikel 9: projectzone Woestijnroos - Bremmeken (categorie: wonen).....	32
Artikel 10: zone voor wegenis (categorie: lijninfrastructuur).....	37
Artikel 11: kerkwegels (overdruk, indicatief, niet limitatief)	38

ALGEMENE BEPALINGEN

Duurzaamheidsprincipes

Alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam bouwen, een minimale milieubelasting, investeren in duurzame technologie en integraal waterbeheer. Voor de groene omgeving vertaalt zich dat in harmonisch park- en groenbeheer.

INTEGRAAL WATERBEHEER

Hemelwater moet maximaal ter plaatse indringen in de bodem. Indien mogelijk moet het opgevangen en gebruikt worden ter besparing van leidingwater.

De afvoer van daken en (half)verharde oppervlakken moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten oppervlakte (half)verharding of dak moet voorzien worden.

Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden.

Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. De aansluiting van een verhard oppervlak waar vaak wagens stilstaan of parkeren op een gracht of infiltratiesysteem moet via een oliescheider gebeuren.

Realisatie als groendak van platte daken in de projectzone (artikel 9).

BEPLANTING

Afsluitingen in levende hagen, struwelen of houtkanten op de grens moeten bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.

Toegankelijkheid

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 beperkte mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit.

Indien de gebouwen of delen van de 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 is.

Archeologisch vooronderzoek

De kleinschalige ingrepen in de bodem vereisen geen archeologisch vooronderzoek. De vondstmeldingsplicht blijft in dit geval wel van kracht. Bij de heraanleg van de pleinen of parkings en de ontwikkeling van binnengebieden zal wel een vooronderzoek nodig zijn. Afhankelijk van de aard van de ingreep kan bekeken worden of behoud van het erfgoed mogelijk is.

Publiciteit en informatieborden

In de historische kern (artikel 6) wordt publiciteit enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Het aanbrengen van publiciteits- en uithangborden boven op daken van de gebouwen is verboden
- Publiciteit is enkel toegestaan aan de gevels. Dit geldt niet voor mededelingen van openbare aard, educatieve borden of borden met recreatieve mededelingen.
- Lichtreclame is enkel mogelijk onder volgende voorwaarden:
 - De grootte dient in overeenstemming te zijn met de maat van het gebouw (breedte, hoogte) en van de aanliggende openbare weg.
 - Het niet gaat om flits- en knipperlichten.

Verkavelingen

De volgende verkavelingen binnen dit plangebied zullen worden opgeheven.

- verkaveling 090/106(1) van 31 januari 1968
- verkaveling 090/126(3) van 25 maart 1969 (lot 1 t.e.m. 10)
- verkaveling 090/226(1) van 24 november 1971, 090/226(2) van 30 augustus 1990 verkaveling 090/227(2) van 10 januari 1977
- verkaveling 090/245 van 6 juni 1972

- verkaveling 090/273 van 16 december 1974, 090/273(2) van 3 december 2009 en 090/273(3) van 13 september 2012
- verkaveling 090/483 (3) van 22 oktober 2009
- verkaveling 090/193 van 21 januari 1970 voor lot 1 en 2

Overige bepaling

Alle zaken, constructies en technische ingrepen in functie van de waterbeheersing zijn toegelaten in alle zones.

Ondergrondse leidingen kunnen in alle zones aangelegd worden in combinatie met bovengrondse constructies (bv. brandkranen) en/of gebouwen voor bediening van de leidingen (bv. HS-cabine).

Het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties die een visueel storende invloed hebben op het omgevende landschap zoals hoogspanningsmasten of gsm-masten zijn niet toegelaten.

Gehanteerde begrippen

Bouwlijn: Grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook;

Bouwstrook: Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;

Groendak: een dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Er bestaan twee types groendaken: de extensieve groendaken (kruiden- of vegetatiedaken; hier van toepassing) en de intensieve groendaken (daktuinen; hier niet van toepassing).

Haag: Een dichte, lijnvormige aanplant van struiken of bomen die minstens eenmaal per jaar beheerd (gesnoeid) wordt.

Heg: Een lijnvormige aanplant van struiken of bomen die vrij mag uitgroeien. Het snoei-beheer wordt minder frequent uitgevoerd dan bij een haag.

Houtkant of **houtsingel:** Een strook begroeid met bomen en/of struiken en met een ondergroei. Het hout wordt met lange tussenpozen (eens in de 3 tot 20 jaar) gekapt of gesnoeid.

Kroonlijsthoogte: De hoogte gemeten aan de snijlijn van het voorgevelvlak met het dakvlak.

Nokhoogte: Totale hoogte van een gebouw, dakvolume inbegrepen.

Rooilijn: Grens tussen privaat en openbaar domein;

Verharding in waterdoorlatende materialen of halfverharding: Het hemelwater kan gedeeltelijk de bodem indringen. Enkele voorbeelden zijn: grasbetontegels, steenslagverharding, dolomietverharding, polyethyleen grastegels, bestrating in kasseien, betonstraatstenen of natuurstenen met een brede voeg, waterdoorlatende betonstraatstenen, houtspaanders.

Netto vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten binnen de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en van de garages.

Woongelegenheden: ruimte bestemd voor woonst/verblijf met domiciliëring van een gezin of van een alleenstaande.

Zone: Duidelijk afgebakend gebied op het bestemmingsplan, aangeduid in één kleur

ARTIKEL 1: ZONE VOOR PUBLIEKE RUIMTE IN DE HISTORISCHE KERN (CATEGORIE: WONEN)

Bestemming

In de publieke ruimte in de historische kern staat de verblijfsfunctie centraal.

De publieke ruimte is bovendien inzetbaar voor de organisatie van allerlei activiteiten en evenementen (kermis, markt enz.).

De publieke ruimte is enkel voor bestemmingsverkeer, niet voor doorgaand verkeer.

Inrichting

Voor de historische kern wordt een hedendaagse aanleg voorzien die weliswaar het historische karakter van de kern ondersteunt.

Parkeren

Parkeren langs de straten is toegelaten.

Constructies

De volgende constructies zijn toegelaten:

- spelinfrastructuur;
- tijdelijke constructies zoals tentjes, dansvloer, podium enz. die er voor een bepaalde tijd worden geïnstalleerd;
- permanente luifel;
- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);

- wegwijzers en informatieborden;
- verlichtingsarmaturen;
- zitbanken;
- bushalte;
- fietsenstallingen;
- standbeeld;
- gedenktekens;
- artistieke werken.

Een groot deel van het plein moet vrij zijn van constructies zodat het plein vrij blijft voor het plaatsen van tijdelijke constructies zoals tenten, dansvloeren, podium...

GRAS (zie symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief)

Deze zone kan niet verhard worden, en wordt omzoomd met lindebomen.

Door deze zone kunnen wandel- en fietspaden aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

BOMEN (zie symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief)

De bestaande grote bomen moeten behouden blijven. Dode en ernstig zieke bomen kunnen vervangen worden.

Bijkomende nieuwe bomen moeten aangeplant worden om het groene kader rondom het dorpsplein te vervolledigen.

De jonge bomen langs de huidige verbinding tussen de St. Maartenstraat en de Bulestraat kunnen eventueel worden verwijderd.

PAVILJOEN (zie symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief)

Op het dorpsplein (niet ter hoogte van het grasplein) is het toegelaten een multifunctioneel paviljoen (zie symbolische weergave grafisch plan) te voorzien.

Het is echter ondergeschikt aan het open karakter van het plein, en heeft een maximale oppervlakte van 110 m².

Het paviljoen kan gebruikt worden voor socio-culturele activiteiten. Het beheer gebeurt door de gemeente.

WATERELEMENT (zie symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief)

Op het plein kunnen er één of meerdere waterelementen voorzien worden.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR KERK EN KERKTUIN (CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)

Bestemming

De parochiekerk Sint-Martinus, die een beschermd monument is, heeft vandaag een openbare kerkfunctie.

Het wijzigen van de functie naar een andere gemeenschapsfunctie is toegestaan op voorwaarde dat:

- de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of ze verhoogt;
- de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Inrichting

De parochiekerk Sint-Martinus blijft bewaard.

Uitbreiding, onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken zijn toegelaten.

De volgende constructies zijn hier toegelaten:

- tijdelijke constructies zoals een kerststal
- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- verlichtingsarmaturen;
- zitbanken;
- standbeeld;
- gedenktekens;
- artistieke werken.

ARTIKEL 3: ZONE VOOR KERKHOF (CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)

Bestemming

Groene openbare ruimte met begraaffunctie.

Inrichting

Door het gebied kunnen wandelwegen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

De volgende constructies zijn in het kerkhof toegelaten, enkel mits in acht neming van de onderstaande regels:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- alle constructies die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het kerkhof en beperkt zijn in oppervlakte (bijvoorbeeld overdekte afscheidsruimte, muur voor urnes, afvalcontainer)
- wegwijzers en informatieborden;
- verlichtingsarmaturen;
- zitbanken;
- standbeeld;
- gedenktekens;
- artistieke werken.

De materialen van de installaties en constructies moeten in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen.

Constructies bevinden zich op minimum 3m van de zonegrens en hebben een maximale hoogte van 4m.

Het plaatsen van verlichting is binnen de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van het kerkhof. De best beschikbare technieken moeten worden gekozen om strooilicht te vermijden.

ARTIKEL 4: ZONE VOOR PASTORIE MET PARKTUIN (CATEGORIE: OVE-RIG GROEN, PARKGEBIED)

Bestemming

De pastorie met tuin blijft een openbare functie vervullen.

Inrichting

De pastorie die een beschermd monument is, blijft bewaard. Uitbreiding, onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingswerken zijn toegelaten.

De tuinmuur en de monumentale poort dienen bewaard te worden.

De niet bebouwde delen en de niet verharde delen dienen een parkachtig karakter te hebben.

Door het gebied kunnen een beperkt aantal wandelwegen aangelegd worden, rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die er in het gebied voorkomen. Deze wandelwegen worden in natuurlijke en waterdoorlatende materialen (bv. dolomiet, stenen met brede voegen) uitgevoerd.

In deze zone kunnen enkel parkvoorzieningen een plaats krijgen die in functie van de parktuin staan en een beperkte oppervlakte en een beperkt volume hebben, en dit al rekening houdend met de biologisch waardevolle fauna en flora die er in het gebied voorkomen. Volgende parkvoorzieningen zijn mogelijk:

- zitbanken;
- verlichtingsarmaturen;
- houten structuren die klimplanten begeleiden;
- speeltoestellen;
- informatieborden;
- petanquebanen;
- standbeelden;

- gedenktekens;
- artistieke werken.

In de zone binnen de walgracht wordt het historische karakter van de parktuin zoveel mogelijk hersteld en de biologisch waardevolle fauna en flora moeten maximaal behouden blijven.

ARTIKEL 5: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSCENTRUM OF DIENSTENCENTRUM (CATEGORIE: GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)

Bestemming

Deze zone kan ingevuld worden met een hoofd- en nevenfunctie.

De hoofdfunctie is een gemeenschapsfunctie.

Naast deze hoofdfunctie is de nevenfunctie wonen toegelaten. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte kan ingenomen worden door wonen.

Inrichting

De totale bebouwde oppervlakte van deze zone bedraagt maximaal 450 m².

In deze zone worden er maximaal twee volumes opgetrokken.

Het gebouw of de gebouwen worden in een groen kader ingeplant.

Vorm van de gebouwen

De bestaande woning kan behouden, afgebroken, verbouwd of uitgebreid worden.

Indien de bestaande woning wordt afgebroken, dient er ofwel tegenaan gebouwd te worden, ofwel dient de blinde gevel op een kwalitatieve manier te worden afgewerkt met een gevelmateriaal.

Het gebouw of de gebouwen bestaan uit maximum twee bouwlagen. De dakvorm is vrij. Het 'dak' kan worden opgevat als een terugspringende 3de bouwlaag (set back) die binnen de contouren van een traditionele dakhelling blijft. Platte daken worden uitgevoerd als groendaken.

Het is toegelaten een volwaardige woonverdieping te voorzien onder het dakvolume. Dakkapellen, uitstekende balkons en erkers zijn toegelaten voor zover ze een architecturale meerwaarde bieden en de omgeving niet schaden.

Een volledig aaneengesloten gevel aan de straatzijde is niet toegelaten.

Parking

In deze zone kan een parking voorzien worden op maximaal 50% van de terreinoppervlakte. De parking wordt groen ingekaderd. De ondergrond bestaat uit waterdoorlatende verharding.

ARTIKEL 6: ZONE VOOR WONEN IN HISTORISCHE KERN (CATEGORIE: WONEN)

Bestemming

De gebouwen in deze zone zijn bestemd voor:

- wonen;
- vrije beroepen;
- detailhandel;
- diensten;
- horeca;
- kleine ambacht;
- sociaal – culturele inrichtingen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- toeristische voorzieningen.

Een detailhandelszaak heeft een maximale bruto-vloeroppervlakte van 400 m².

Deze functies zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Ze mogen de normale woonfunctie niet in het gedrang brengen.

Inrichting

ALGEMEEN

Opsplitsen van een bestaande ééngezinswoning in meerdere woningen of het oprichten van een meergezinswoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De voorgevelbreedte bedraagt meer dan 7m,
- De netto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt meer dan 200 m²,
- Er wordt minstens één woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van 135 m² en een kwalitatieve buitenruimte van minstens 20 m² voorzien,
- Elke woning heeft een minimale netto bewoonbare vloeroppervlakte van 65 m²,
Er wordt geen volwaardige woonverdieping onder het dak voorzien.

De bestaande percelering dient te worden gerespecteerd

Percelen kunnen niet samengenomen worden om er één breed gebouw op te zetten. Indien twee percelen samen ontwikkeld worden, moet de perceelstructuur in de architectuur zichtbaar blijven.

Vorm van de gebouwen

Type: Nieuwe (invul)projecten bestaan uit aaneengesloten of halfopen bebouwing met uitzondering van enkele woningen in categorie 3 (zie verder extra voorschriften voor categorie 3).

Bouwlagen: De gebouwen hebben maximum twee bouwlagen.

Dakvorm: De gebouwen hebben een zadeldak met een nok evenwijdig met de straat, met uitzondering van de woningen aangeduid op grafisch plan (zie symbolische aanduiding grafisch plan: nok loodrecht op de straat, indicatief).

Een afwijking op de dakvorm kan toegestaan worden mits een goede motivatie.

Aansluiten op kroonlijst burelen

De kroonlijst sluit aan op de kroonlijst van één van de burelen en bedraagt maximaal 6,5 m, met uitzondering van:

- gebouwen naast het gemeentehuis. Deze moeten ondergeschikt blijven aan het gemeentehuis,
- gebouwen die als categorie 1, 2 of 3 zijn bestempeld. Hier moet het volume bewaard blijven.

Geen volwaardige woonverdieping onder het dak

Het is niet toegelaten om onder het dak een afzonderlijke wooneenheid (inbegrepen dakuitbouwen, terrassen, grote ramen e.d.) onder te brengen. Enkel slaapkamers, bergingen, badkamers e.d. zijn toegelaten.

Dakkapellen

Nieuwe dakkapellen zijn niet toegelaten.

Bouwdiepte

- Indien ITI-profiel:
 - o de bouwdiepte bedraagt maximaal 20m op het gelijkvloers en maximaal 10 m op de verdieping. De dakbasis is gelijk aan de bouwdiepte van de verdieping.

- Indien klassiek profiel 1:
 - o de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers maximaal 17m en maximaal 13m op de eerste verdieping.

- De dakbasis is maximaal 9m.
- Indien klassiek profiel 2:
 - de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers en op de eerste verdieping maximaal 15m.
 - De dakbasis is maximaal 9m.

In geval van horeca en handelsfunctie op het gelijkvloerse bedraagt de bouwdiepte maximaal 20 m. De eventuele meerdiepte wordt plat afgedekt.

Dakvorm

Zadeldak met de nok evenwijdig met de straat, met een maximale helling van 45°.

Materialen

De keuze van de materialen moeten in harmonie zijn met het historische karakter van het gebouw.

Garagepoorten in de voorgevel

Er worden enkel garagepoorten in de voorgevel toegelaten indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- de voorgevel is breder dan 9 m,
- naast een garage is er ook bewoning of een andere volwaardige functie op de begane grond aan de straatzijde,
- de garagepoort wordt op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de gevel, zowel architecturaal als stedenbouwkundig.

Uitzondering kan gemaakt worden voor poorten die toegang verlenen tot een groepsgarage als geen afbreuk wordt gedaan aan de gevel en het historische dorpskarakter.

De vergunningverlenende overheid kan met gemotiveerde beslissing afwijkingen toestaan op deze reglementering.

Kwalitatieve tuin

Er wordt een kwalitatieve tuin voorzien, dit wil zeggen dat de tuin voldoende groot (in verhouding tot de perceelsgrootte), niet verhard en groen ingericht is.

Een groene voortuin

De voortuinen moeten om esthetische redenen zoveel mogelijk met groen ingevuld worden.

De verhardingen zijn tot het strikt noodzakelijke te beperken. Waar de grootte van de voortuin dit toelaat dienen deze verhardingen beperkt te worden tot maximum 1/3 van de voortuin.

Slechts volgende verhardingen zijn toegelaten in de voortuin:

- paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximum breedte van 1 meter
- opritten naar een vergunde garage, carport en de toerit naar een vergunde parking,
- een parkeerplaats.

Bijgebouwen

De oppervlakte van nieuwe bijgebouwen is beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum 50 m².

EXTRA VOORSCHRIFTEN VOOR CATEGORIE 4 EN 5¹

¹ Het gaat hier om alle woningen in artikel 6 die niet zijn opgenomen onder categorie 1,2 of 3. Deze woningen zijn niet symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingswerken, uitbreiding, afbraak en nieuwbouw zijn toegelaten, mits het aantonen van een meerwaarde.

Bij nieuwe (invul)projecten moet rekening worden gehouden met de schaal en verschijningsvorm van de historische bebouwing in de omgeving, nieuwe architectuur moet er aansluiting bij zoeken.

EXTRA VOORSCHRIFTEN VOOR CATEGORIE 3: WAARDEVOLLE GEBOUWEN DIE DEEL UITMAKEN VAN HET HISTORISCHE DORPSKARAKTER (zie symbolische aanduiding grafisch plan)

Onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten.

Een beperkte uitbreiding aan de achterzijde is toegelaten zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving. De oppervlakte van uitbreiding bedraagt maximaal 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Nieuwbouw is enkel mogelijk onder volgende voorwaarden:

- schaal en vorm worden absoluut behouden,
- er wordt op een hedendaagse manier verwezen naar het historische karakter van het gebouw.

Bij nieuwe (invul)projecten moet rekening worden gehouden met de schaal en verschijningsvorm van de historische bebouwing in de omgeving, nieuwe architectuur moet er aansluiting bij zoeken.

EXTRA VOORSCHRIFTEN VOOR CATEGORIE 2: WAARDEVOLLE GEBOUWEN OPGENOMEN IN DE INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (zie symbolische aanduiding grafisch plan)

Voor de gebouwen in deze zone wordt een maximaal behoud van de waardevolle elementen of kenmerken van het pand of perceel opgelegd. De historische, architecturale, industrieel-archeologische, socio-culturele, wetenschappelijke, artistieke of volkskundige waarde van het pand of perceel moet behouden blijven.

De waardevolle elementen of kenmerken kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuroplijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, interieurelementen...

- De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.
- Het toebrengen van permanente schade aan deze gebouwen en/of afbraak is niet toegestaan.

ARTIKEL 7: ZONE VOOR WONEN LANGS DORP, BULESTRAAT EN TRAMSTRAAT (CATEGORIE: WONEN)

Bestemming

De gebouwen in deze zone zijn bestemd voor:

- wonen;
- vrije beroepen;
- handel;
- diensten;
- horeca;
- kleine ambacht;
- sociaal – culturele inrichtingen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- toeristische voorzieningen.

Een detailhandelszaak heeft een maximale bruto-vloeroppervlakte van 400 m².

Deze functies zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Ze mogen de normale woonfunctie niet in het gedrang brengen.

Inrichting

Toegelaten werken

Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen, uitbreiding, afbraak en nieuwbouw zijn toegelaten.

Meergezinswoningen

Nieuwe meergezinsgebouwen zijn toegelaten met een maximum van 6 wooneenheden per gebouw/volume. Een meergezinsgebouw heeft een maximale aaneengesloten gevel van 20 m lengte. Indien meerdere kavels worden samengenomen om 1 nieuw meergezinsgebouw te realiseren, moeten de perceelsgrenzen duidelijk afleesbaar zijn in de architectuur. De verticale verdeling dient ook in nieuwe meergezinswoningen duidelijk afleesbaar te zijn in de architectuur.

Geen volwaardige woonverdieping onder het dak

Het is niet toegelaten om onder het dak een afzonderlijke wooneenheid (inbegrepen dakuitbouwen, terrassen, grote ramen e.d.) onder te brengen. Enkel slaapkamers, bergingen, badkamers e.d. zijn toegelaten.

Blinde gevels afwerken

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, tenzij het een wachtgevel betreft. Deze laatste wordt afgewerkt met duurzame materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving. Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.

Vorm

- Nieuwe bebouwing bestaat uit aaneengesloten of halfopen bebouwing met maximum twee bouwlagen en een zadeldak, met een nok evenwijdig met de straat, tenzij de aansluiting van het gebouw op het aanpalende perceel ruimtelijk niet verantwoord is.
- De open bebouwing die er nu staat in de Tramstraat en Bulestraat kan blijven bestaan of kan vervangen worden door halfopen of gesloten bebouwing. Dit laatste enkel indien het naastgelegen perceel meegenomen wordt.
- Bij halfopen of gesloten bebouwing sluit de kroonlijst aan op de kroonlijst van één van de burens.
 - o Indien de kroonlijsthoogte van het aanpalende gebouw hoger is dan de toegelaten kroonlijsthoogte vermeld hieronder, dan primeert de aansluiting.
 - o Indien het aanpalend gebouw slechts 1 bouwlaag telt dan is een aansluiting niet noodzakelijk.
- Indien ITI-profiel:
 - o de bouwdiepte bedraagt maximaal 20m op het gelijkvloers en maximaal 10 m op de verdieping.
 - o De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7m.
- Indien klassiek profiel 1:
 - o de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers maximaal 17m en maximaal 13m op de eerste verdieping.
 - o De dakbasis is maximaal 9m.
 - o De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5m.
- Indien klassiek profiel 2:
 - o de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers en op de eerste verdieping maximaal 15m.
 - o De dakbasis is maximaal 9m.
 - o De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5m.

Dakvorm

Zadeldak met de nok evenwijdig met de straat, met een maximale helling van 45°.

Kwalitatieve tuin

Er wordt een kwalitatieve tuin voorzien, dit wil zeggen dat de tuin voldoende groot (in verhouding tot de perceelsgrootte), niet verhard en groen ingericht is.

Bijgebouwen

De oppervlakte van nieuwe bijgebouwen is beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum 75 m².

ARTIKEL 8: ZONE VOOR WONEN LANGS HERENTALSEWEG EN BREMMEKEN (CATEGORIE: WONEN)

Bestemming

De hoofdbestemming voor deze zone is wonen*.

Als nevenfunctie zijn volgende functies toegelaten:

- vrije beroepen;
- diensten;
- horeca;
- kleine ambacht;

Deze nevenfuncties zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Ze mogen de normale woonfunctie niet in het gedrang brengen.

*Uitzondering: de bestaande horecazaak (met horeca als hoofdfunctie en wonen als nevenfunctie, zie symbolische aanduiding grafisch plan) in de Herentalseweg (perceel 253 x) kan blijven bestaan. De huidige schaal van de horecagedeelte kan niet vergroot worden. De parkeergelegenheid moet binnen het eigen perceel opgelost worden.

Inrichting

Toegelaten werken

Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingswerken, uitbreiding, afbraak en nieuwbouw zijn toegelaten.

Opsplitsen van een bestaande ééngezinswoning in meerdere woningen of het oprichten van een meergezinswoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De voorgevelbreedte bedraagt meer dan 7m,
- De netto bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt meer dan 200 m²,
- Er wordt minstens één woning met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van 135 m² en een kwalitatieve buitenruimte van minstens 20 m² voorzien,
- Elke woning heeft een minimale netto bewoonbare vloeroppervlakte van 65 m²,
- Er wordt geen volwaardige woonverdieping onder het dak voorzien.

De bestaande percelering dient te worden gerespecteerd

Percelen kunnen niet samengenomen worden om er één breed gebouw op te zetten. Indien twee percelen samen ontwikkeld worden, moet de perceelsstructuur in de architectuur zichtbaar blijven.

Geen volwaardige woonverdieping onder het dak

Het is niet toegelaten om onder het dak een afzonderlijke wooneenheid (inbegrepen dakuitbouwen, terrassen, grote ramen e.d.) onder te brengen. Enkel slaapkamers, bergingen, badkamers e.d. zijn toegelaten.

Vorm

- Nieuwe bebouwing bestaat uit halfopen of open bebouwing:
- Maximum twee bouwlagen + dak
- Dakvorm: vrij, maar in harmonie met de omgeving.

- *Halfopen bebouwing* Indien ITI-profiel:
 - o de bouwdiepte bedraagt maximaal 20m op het gelijkvloers en maximaal 10 m op de verdieping.

- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7m.
- Indien klassiek profiel 1:
 - de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers maximaal 17m en maximaal 13m op de eerste verdieping.
 - De dakbasis is maximaal 9m.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5m.
- Indien klassiek profiel 2:
 - de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers en op de eerste verdieping maximaal 15m.
 - De dakbasis is maximaal 9m.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5m.

Open bebouwing

- Indien ITI-profiel:
 - de bouwdiepte bedraagt maximaal 20m op het gelijkvloers en maximaal 10 m op de verdieping.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7m.
- Indien klassiek profiel 3:
 - de bouwdiepte bedraagt maximaal 17m.
 - De nokhoogte is maximaal 11m.
 - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5m.

Plaatsing

- De voorgevelbouwlijn ligt op 5 m à 15 m van de rooilijn, en in harmonie met de omgeving.
- Zijgevels op de perceelsgrens of op 3m van de perceelsgrens.

Bijgebouwen

De oppervlakte van nieuwe bijgebouwen is beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum 75 m².

ARTIKEL 9: PROJECTZONE WOESTIJNROOS - BREMMEKEN (CATEGORIE: WONEN)

Het projectgebied wordt opgedeeld in twee subzones, namelijk **subzone 'Dorp'** en **subzone 'binnengebied'** (zie symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief).

De grens tussen deze subzones kan flexibel opgevat worden. De subzone 'binnengebied' dient wel voldoende groot te zijn zodat een kwalitatieve inrichting mogelijk is. De oppervlakte van deze subzone bedraagt daarom minstens 6.000m².

Bestemming

In de subzone 'binnengebied' (zie indicatieve aanduiding, grafisch plan) is enkel wonen mogelijk.

In de subzone 'Dorp' (zie indicatieve aanduiding, grafisch plan) is de toegelaten hoofdbestemming wonen.

Volgende nevenfuncties zijn hier mogelijk:

- vrije beroepen;
- handel;
- diensten;
- horeca;
- sociaal – culturele inrichtingen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- toeristische voorzieningen.

Er zijn maximaal 3 detailhandelszaken met elk een maximale bruto-vloeroppervlakte van 400 m² toegelaten.

Fasering

De voorkeur gaat uit naar een realisatie van de gehele projectzone. Fasering is mogelijk.

Inrichting

Concept voor het geheel

Het project dient volgens een globaal concept voor het geheel ontworpen te worden. Het kan wel gefaseerd ontwikkeld worden.

Woningdichtheid en -typologie

Er worden 25 à 40 woningen/ha voorzien.

Er wordt een verscheidenheid aan woningtypes en woninggroottes voorzien.

Vorm van de woningen in het binnengebied (zie indicatieve afbakening subzone 'binnengebied', grafisch plan)

In het binnengebied worden geschakelde eengezinswoningen, kangoeroewoningen, patiowoningen, duplexwoningen of andere bijzondere typologieën toegelaten voor zover deze bijdragen tot verdichting en mits verantwoording in een ruimtelijke motivering voor het totale project.

- De woningen worden zoveel mogelijk gebundeld.
- De woningen bestaan uit 2 bouwlagen.
- De dakvorm is vrij. Het 'dak' kan worden opgevat als een terugspringende 3de bouwlaag (set back) die binnen de contouren van een traditionele dakhelling blijft.
- Platte daken worden uitgevoerd als groendaken.
- De bouwvrije afstand tot de zonegrens bedraagt 3 m,
- Inpandige garages op het perceel zijn uitgesloten,

- Tuinbergingen worden voorzien in het woningontwerp,
- Er wordt minstens 1 fietsparkeergelegenheid per woning voorzien.

Vorm van de woningen aan Dorp (zie indicatieve aanduiding subzone 'Dorp', grafisch plan)

- Er wordt gestreefd naar het behoud van de twee woningen (Dorp nr. 29 en 30), maar een afbraak is toegelaten mits een goede motivatie (zie ook extra voorschrift voor categorie 3).
- Het wonen kan in de vorm van eengezinswoningen of meergezinswoningen.
- Nevenfuncties aansluitend bij het wonen zijn enkel op het gelijkvloers toegelaten.
- Nieuwe (invul)projecten bestaan uit aaneengesloten bebouwing en bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak (uitgezonderd op de hoek van Dorp met de voetgangersverbinding, zie verder).
- Een project met meergezinswoningen past zich in, in de historische kern door het volume volgens een verticale verdeling op te delen in kleinere eenheden.
- Het gelijkvloers van het gebouw (of de gebouwen) is voldoende hoog te voorzien. Er wordt een vrije hoogte van minstens 3 m voorzien.
- Er wordt minstens 1 inpandige fietsberging per woning voorzien.
- De materiaalkeuze is vrij, maar in harmonie met de omgeving.
- Op de hoek van Dorp met de voetgangersverbinding wordt er een hoekaccent voorzien van maximaal 3 bouwlagen met plat dak (zie symbolische aanduiding op het grafisch plan, indicatief).

Extra voorschriften voor categorie 3: waardevolle gebouwen die deel uitmaken van het historische dorpskarakter (zie symbolische aanduiding grafisch plan)

Onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume zijn toegelaten.

Een beperkte uitbreiding aan de achterzijde is toegelaten zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving. De oppervlakte van uitbreiding bedraagt maximaal 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Nieuwbouw is enkel mogelijk onder volgende voorwaarden:

- schaal en vorm worden absoluut behouden,
- er wordt op een hedendaagse manier verwezen naar het historische karakter van het gebouw.

Bij nieuwe (invul)projecten moet rekening worden gehouden met de schaal en verschijningsvorm van de historische bebouwing in de omgeving, nieuwe architectuur moet er aansluiting bij zoeken.

Bijgebouwen Woestijnroos (perceel 246 L)

- De toonzaal die achter het dubbelhuis staat kan omgebouwd worden tot woningen. De loods die aan de achterzijde van het perceel staat kan afgebroken worden.

Voetgangersverbinding/buurtweg

- Er wordt een voetgangersverbinding voorzien tussen het Dorp en het Bremmeken (zie artikel 11, symbolische aanduiding).

Ontsluiting

Het binnengebied wordt via de nieuwe ventweg aan Dorp (zie symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief) ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

- Er wordt minimaal 1 en maximaal 1,5 parking/woning voorzien (excl. bezoekersparkeren).
- 2/3de van de auto's wordt gebundeld geparkeerd.
- Zowel bovengronds, halfondergronds als ondergronds parkeren is mogelijk.
- De parkings dienen door begroeiing en materiaalgebruik geïntegreerd te worden in het project.

Publieke ruimte

Er wordt een autovrije en onverharde publieke ruimte met kwaliteitsvol groen voorzien; een plek voor ontmoeting, sport- en spel, rust en ontspanning.

In deze groene ruimte dient er een waterpartij voorzien te worden die zorgt voor de buffering van het hemelwater en eventueel kan dienen als waterspeeltuin voor de kinderen van de buurt.

(half)verhardingen

Paden, wegen, parkeerplaatsen en toegangszones tot de woningen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of halfverharding.

Terrassen en speelterreinen (bv. basketbalpleintje) kunnen volledig verhard worden.

ARTIKEL 10: ZONE VOOR WEGENIS (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

Bestemming

Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Inrichting

Deze zone kan bestaan uit:

- een rijweg;
- een voetpad;
- een fietspad;
- een parkeerstrook;

Materialen

Alle wegen binnen de kern, uitgezonderd de pleinen en erven die in artikel 1 opgenomen zijn, worden aangelegd in een materiaal dat een vlotte verkeersdoorstroming kan garanderen.

Parkeermogelijkheid

Parkeren langs de straten is toegelaten.

Parkeerstroken worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

ARTIKEL 11: KERKWEGELS (OVERDRUK, INDICATIEF, NIET LIMITATIEF)

Bestemming

De bestaande buurtwegen (nummers 77, 80, 84 en 85) worden behouden. Er wordt een nieuwe buurtweg voorzien tussen Dorp en het Bremmeken.

Gezien deze wegen in eerste instantie voor voetgangers dienen, mogen fietsers eventueel geweerd worden omwille van veiligheidsredenen.

Inrichting

De bestaande breedte van de kerkwegels dient minstens behouden te blijven.

Ze worden niet overbouwd.

De kerkwegels dienen waar mogelijk omzoomd te worden met bomen, hagen of muren. De tuinen en gebouwen die uitgeven op deze kerkwegel dienen op een kwalitatieve manier ingericht te worden.

De buurtwegen zijn integraal toegankelijk.