

0 INHOUDSOPGAVE

0	<u>INHOUDSOPGAVE.....</u>	<u>2</u>
1	<u>VOORAFGAANDE ALGEMENE BEPALINGEN.....</u>	<u>4</u>
1.1.	GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN.....	4
1.2.	VERORDENENDE KRACHT	4
1.3.	GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDE ALGMENE BEPALINGEN	4
1.4.	TOEPASSINGSNIVEAU VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	4
1.5.	WAARDEVOL PATRIMONIUM.....	5
1.6.	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	5
1.7.	AFSLUITINGEN	5
1.8.	PUBLICITEIT.....	6
1.9.	NUTSVOORZIENINGEN	6
1.10.	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN.....	6
1.11.	ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN - DUURZAAMHEID	6
1.12.	LICHTEN EN ZICHTEN, PRIVACY EN VEILIGHEID	7
1.13.	BUITENRUIMTE.....	7
1.14.	TERMINOLOGIE	7
2	<u>BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....</u>	<u>11</u>
ART. 1.	ZONES VOOR WONEN	11
ART. 1.1 :	ZONE VOOR WONEN – HALF OPEN EN OPEN BEBOUWING.....	11
ART. 1.2.	ZONE VOOR WONEN – HALF OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	14
ART. 1.3.	ZONE VOOR WONEN – GESLOTEN BEBOUWING	16
ART. 1.4.	ZONE VOOR WONEN – LANGGEVELTYPE.....	18
ART. 2.	PROJECTZONES.....	20
ART. 2.0.	ALGEMEEN	20
ART. 2.1.	PROJECTZONE 1 VOOR WONEN.....	22
ART. 2.2.	PROJECTZONE 2 VOOR WONEN.....	23
ART. 2.3.	PROJECTZONE 3 VOOR WONEN.....	24
ART. 2.4.	PROJECTZONE 4 VOOR GEMENGDE BESTEMMING	25
ART. 3.	ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	26
ART. 4.	ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN.....	26
ART. 5.	ZONE VOOR GARAGES.....	27
ART. 6.	ZONE VOOR OPENBAAR NUT.....	28
ART. 7.	ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJF	28

ART. 8. ZONE VOOR VOORTUINEN	30
ART. 9. ZONE VOOR TUINEN	30
ART. 10. GROENE AS	31
ART. 11. ZONE VOOR GROENSTROOK	31
ART. 12. ZONE VOOR BUFFER	31
ART. 13. ZONE VOOR OUD KERKHOF.....	32
ART. 14. ZONE VOOR PRIVÉ OPEN RUIMTE.....	32
ART. 15. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	33
ART. 16. ZONE VOOR WEGEN	33
ART. 17. HOOFDWEG DORPSSTRAAT.....	33
ART. 18. WOONSTRAAT	33
ART. 19. ZONE VOOR PLEINFUNCTIES	34
ART. 20. ZONE VOOR PLEINFUNCTIES MET GROEN.....	34
ART. 21. ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS.....	34
ART. 22. TE BEHOUDEN BOMEN.....	34
ART. 23. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN EN MONUMENTEN	35
ART. 24. VISUEEL SCHERM.....	35

1 VOORAFGAANDE ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

1.2. VERORDENENDE KRACHT

Het bestemmingsplan, het onteigeningsplan en deze stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit BPA.

1.3. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDE ALGEMENE BEPALINGEN

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone. Dit is niet van toepassing op de uitzonderingsbepaling van bestaande vergunde bouwwerken in 1.4 die tot doel hebben afwijkingen van de bepalingen per zone toe te laten.

1.4. TOEPASSINGSNIVEAU VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmingsplan. Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn. Wanneer de voorafgaandelijke en de bijzondere bepalingen met elkaar in tegenspraak zijn, gelden de bijzondere bepalingen.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op elke afbraak van bebouwing, elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing zoals door het decreet bepaald, de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing, de basisinrichting van alle privé – gronden zoals voortuinen, tuinen en open ruimten wat betreft materialen, verharding en hoogstammig groen en alle straten en erven.

Uitzonderingsbepaling wat de bestaande vergunde bebouwing betreft:

Bebouwing gelegen buiten de bouwzone:

In geval van bestaande vergunde bebouwing die buiten de grafisch en dmv voorschriften vastgestelde bouwzone is gesitueerd, kunnen naast instandhoudings- of onderhoudswerken zoals het decreet die bepaalt ook vergunningsplichtige werken worden toegestaan. Volumevermeerderingen en uitbreidingen aan het bestaande volume dienen zich te richten naar de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn van dit bijzonder plan. Bij een volledige afbraak dient de bebouwing zich te situeren in de bouwzone zoals grafisch aangegeven en zich te richten naar de voorschriften van dit bijzonder plan.

Bouwhoogte:

In geval van bestaande vergunde bebouwing die in de hoogte afwijkt van de voorgeschreven bouwhoogte zoals bepaald in de voorschriften kunnen naast instandhoudings- of onderhoudswerken zoals het decreet die bepaalt, ook vergunningsplichtige werken worden toegestaan. Volumevermeerderingen en uitbreidingen aan het bestaande volume dienen zich te richten naar de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn van dit bijzonder plan. Bij een volledige afbraak dient de bebouwing zich te situeren in de bouwzone zoals grafisch aangegeven en zich te richten naar de voorschriften van dit bijzonder plan.

Bebouwingstypologie:

In geval van bestaande vergunde bebouwing die in bebouwingstypologie (en hoofdbestemming) afwijkt van de voorgeschreven bebouwingstypologie zoals bepaald in de voorschriften kunnen naast instandhoudings- of onderhoudswerken zoals het decreet

die bepaalt, ook vergunningsplichtige worden toegestaan. Volumevermeerderingen en uitbreidingen aan het bestaande volume dienen zich te richten naar de voorschriften van de zone waarin ze gelegen zijn van dit bijzonder plan. Bij een volledige afbraak dient de bebouwing zich te situeren in de bouwzone zoals grafisch aangegeven en zich te richten naar de voorschriften van dit bijzonder plan.

Onder bebouwingstypologie wordt verstaan: open - halfopen – gesloten bebouwing en appartementen.

1.5. WAARDEVOL PATRIMONIUM

Onder waardevol patrimonium worden gebouwen en constructies verstaan, die zich omwille van hun historische waarde, authenticiteit en/of beeldbepalend karakter onderscheiden in hun omgeving. Het waardevol patrimonium is op het bestemmingsplan aangeduid met een parse bol. Het waardevol patrimonium dient in de mate van het mogelijke in vorm en voorkomen behouden te worden en geïntegreerd in zijn omgeving. Indien het behoud niet mogelijk is, zal de vervangende nieuwbouw verwijzen naar de waardevolle elementen van het bestaande volume.

Omwille van het waardevolle karakter zal voor alle werken en handelingen aan of in de nabijheid van 'waardevol partimonium', het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen worden ingewonnen.

1.6. INTEGRAAL WATERBEHEER

Zowel het decreet van 18 juli 2003, in het bijzonder artikel 8, betreffende het algemeen waterbeleid als de gewestelijke en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn minimaal van toepassing.

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones, uitgezonderd de zones voor buffer. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk gebruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.7. AFSLUITINGEN

Vegetatieve afsluitingen:

Hagen, struiken en bomen, allen bij voorkeur inheems.

Niet-vegetatieve afsluitingen:

Draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen. Betonplaten en metalen – en PVC – panelen zijn niet toegelaten.

Materialen:

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld. Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Vrijliggende perceelsgrenzen:

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.00m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het niet-vegetatieve afsluiting betreft. Een muur in metselwerk en houten panelen zijn niet toegestaan. Vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens. De maximale hoogte bedraagt in alle gevallen 2.00m.

Mandelige perceelsgrenzen:

Bij halfopen en gesloten bebouwing mogen niet-vegetatieve afsluitingen worden ingeplant over een afstand van 6.00m te meten

vanaf de achtergevel van de bebouwing. Deze afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij een gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft. Een vegetatieve afsluiting wordt geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens. De maximale toegelaten hoogte bedraagt in alle gevallen 2.60m. Zijdelingse perceelsgrenzen, verder dan 6.00m gelegen van de achtergevel, worden beschouwd als vrijliggende perceelsgrenzen.

Afsluitingen langs het openbaar domein:

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2.00m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden, tenzij anders aangegeven in de bijzondere bepalingen per zone. Een muur in houten panelen is niet toegestaan

Uitzonderingen:

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

1.8. PUBLICITEIT

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

1.9. NUTSVOORZIENINGEN

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen mits voorafgaandelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Schotelantennes of apparatuur in functie van het verbeteren van het wooncomfort (afzuiginstallaties, airconditioning, etc...) mogen nooit tegen het voorgevelvlak of kopgevelvlak worden aangebracht. Ze mogen ook niet zichtbaar vanaf de openbare weg op een plat / hellend dak voorkomen.

1.10. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting (riolering, water- en elektriciteitsdistributie) worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen of tussen de watergreppels of wanneer de aanbesteding is gebeurd en de nodige financiële borgens voor de uitvoering zijn gegeven.

1.11. ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN - DUURZAAMHEID

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle constructies, zowel hoofd – als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De aanleg van groendaken op platte en lichthellende daken is toegelaten, evenals de aanleg van daktuinen op platte daken. Er wordt gestreefd naar een duurzame architectuur, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- het voorzien van voldoende bergruimte (ook voor bvb afval);
- het gebruiken van hemelwater;
- het gebruik van zonneboilers;
- het hanteren van een K-waarde 30;
- de toegankelijkheid voor mindervaliden;
- het voorzien van kwalitatieve buitenruimten;
-

1.12. LICHTEN EN ZICHTEN, PRIVACY EN VEILIGHEID

Bij het ontwikkelen van de architectuur dient in het algemeen rekening te worden gehouden met maximale bezonning en lichtinval, brandveiligheid en toegankelijkheid voor gehandicapten. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam en kwalitatief wonen zijn.

De zichten vanuit de wooneenheden naar de omliggende wooneenheden dienen tot een minimum worden beperkt waardoor voldoende privacy van de omliggende bebouwing kan worden gegarandeerd. Per woongelegenheid streeft men naar een maximale bezonning en lichtinval.

1.13. BUITENRUIMTE

Op het **gelijkvloers**: elke woongelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m², met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m

Op de **verdiepingen**: elke woongelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m², met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m, waarvan minimum 50 % gelegen is binnen de op het plan aangeduide bouwblok.

1.14. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Aanhorigheid

Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw er een geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van aanhorigheden.

Alleenstaand gebouw of bebouwing

Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

Bebouwingsindex

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de projectzone.

Bijgebouwen (bijbouw)

Vrijstaande opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.

Bouwblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.

Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz...

Bouwvrije strook

Een strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.

Bruto-vloeroppervlakte

De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, ook half verzonken lagen en eventuele vloeren onder het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2,00 m aanwezig is. Overdekte buitenruimten worden inbegrepen, niet overdekte verhardingen behoren hier niet toe.

Constructie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Dakkapel

Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

Dakrand

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

Dakterras

In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).

Garage

- Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
- In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gesloten bebouwing

De bebouwingwijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

Half open bebouwing

Bebouwingwijze waarbij de mandelige zijgevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

Harmonie

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal,...), om te komen tot een welgeor-

dend en aangenaam aandoend geheel.

Hoofdbestemming

De aangeduide hoofdbestemming is een verplichte bestemming zowel in bestaande als in nieuwe gebouwen. In principe beslaat de hoofdbestemming minimaal 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel. Indien hiervan afgeweken wordt, zal dit aangegeven worden in het betreffende bebouwingsvoorschrift.

Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is.

Kroonlijst

Vooruitspringende bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt.

Nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming, zij mag maximaal 50 % van de totale bruto-vloeroppervlakte bedragen. Indien de nevenbestemming verplicht is of van het maximale percentage afgeweken wordt, zal dit aangegeven worden in het desbetreffende voorschrift.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

Oppervlakte per perceel

Onder de oppervlakte per perceel wordt verstaan, de totale oppervlakte van het terrein, bestaande uit één of meerdere kadastrale of delen van kadastrale percelen, waarop de bouwaanvraag betrekking heeft.

Plat dak

Een dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Schuin dak (hellend dak)

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

Straatbeeld

Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.

Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

Tweewoonst (gekoppelde bebouwing)

Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voor- en achtergevel zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel vormen.

Venster in het dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

Verdieping

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

Vloerindex

De vloerindex of V/T: is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de projectzone, half verzonken lagen inbegrepen.

Voorgevelgebied

Gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.

Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.

Vrijstaande gevel (open zijgevel)

Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

Woning

Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.

Zadeldak

Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

2 BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

ART. 1. ZONES VOOR WONEN

Art. 1.1 : Zone voor wonen – half open en open bebouwing

Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen	WO	minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel
	WO-I	minimum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel
	WO-II	Grondgebonden woningen minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel maximum 1 wooneenheid per perceel, maximum 2 wooneenheden ifv van meergeneratiewoningbouw

Nevenbestemming

Kantoren, diensten vrije beroepen	WO	maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel
	WO-II	
	WO-I	maximum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel
horeca	WO	enkel in de pastorie, met respect voor het bestaande volume en zijn waardevolle elementen
	WO-I	maximum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel, op de gelijk vloerse verdieping en op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden
	WO-II	niet toegelaten
ambachtelijke bedrijven	WO	niet toegelaten
	WO-II	
	WO-I	maximum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel, voor zover zij door hun inplanting en/of activiteit geen hinder vormen voor de woonomgeving
autostandplaatsen	WO	garagepoorten en overdekte autostandplaatsen zijn in het voorgevelgebied slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.
	WO-I	
	WO-II	

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Bebouwing en inrichting

Waardevol patrimonium

Van onderstaande voorschriften kan afgeweken worden voor wat betreft de pastorie. Deze dient omwille van zijn beeldbepalende karakter behouden te blijven. Verbouwingen en eventuele uitbreidingen zijn slechts toegestaan indien deze geen afbreuk doen aan het voorkomen. Aangezien het pand gelegen is binnen de perimeter van het beschermd dorpsgezicht, zal bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het advies van de bevoegde instantie worden ingewonnen.

Verkaveling

Enkel alleenstaande woningen of half open bebouwingen mogen opgericht worden.

	Perceelsbreedte
Half open bebouwing	Minimum 9.00 m Maximum 16.00 m
Open bebouwing	Minimum 16.00 m Maximum 20.00

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is. Samenvoeging van percelen is niet toegelaten

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Voorgevelbouwlijn	Samenvallend met of achter de uiterste grens voor hoofdgebouwen
Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden
Zijgevelbouwlijn	Afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.te.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
Niet bebouwde delen	Niet bebouwde delen van de zone zullen in principe ingericht worden volgens de voorschriften van de aanpalende zone, zijdelingse bouwvrije zones worden ingericht conform de voorschriften van de zone voor tuinen

Volume

Hoogte	Maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
Diepte	Binnen de uiterste grenzen zoals aangegeven op het bestemmingsplan met een maximum van: 17.00 m op het gelijkvloers en 12.00 m op de verdieping Deze maxima gelden ongeacht de eventueel op het bestemmingsplan aangegeven grotere bouwdiepte

Dak

Dakvorm	De dakvorm is vrij, doch in harmonie met de omgeving, in geval van half open bebouwing dient de dakvorm op elkaar afgestemd te worden. Maximale nokhoogte: 5.00 m gemeten vanaf de dakrand. Maximale dakhelling: 40°
---------	--

	Bij hellend dak mag het dakvlak in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden.
	Bij plat dak kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale gabarit voorzien voor hellende daken.
	De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
Dakkapellen / dakramen	Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden. Enkel slaapvertrekken en sanitaire ruimten zijn hier toegelaten.
Dakterrassen	Toegelaten, indien geïntegreerd in de dakvorm. Het gebruik van extensieve groendaken is toegelaten

Materialen

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren. Voor een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

Art. 1.2. Zone voor wonen – half open en gesloten bebouwing**Bestemming**Hoofdbestemming

Wonen	WO	Minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel
-------	----	--

Nevenbestemming

Kantoren Diensten Vrije beroepen	WO	Maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel.
Autostandplaatsen	WO	Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen zijn in het voorgevelgebied slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Bebouwing en inrichtingVerkaveling

In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.

	Perceelsbreedte
Gesloten bebouwing	Minimum 7.00 m Maximum 10.00
Half open bebouwing	Minimum 9.00 m Maximum 15.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is. Samenvoeging van percelen is niet toegelaten

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Voorgevelbouwlijn	Samenvallend met of achter de uiterste grens voor hoofdgebouwen.
Achterevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden.
Zijgevelbouwlijn	Afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan.
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.te.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
Niet bebouwde delen	Niet bebouwde delen van de zone zullen in principe ingericht worden volgens de voorschriften van de aanpalende zone, zijdelingse bouwvrije zones worden ingericht conform de voorschriften van de zone voor tuinen.

Volume

Hoogte	Maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
Diepte	Binnen de uiterste grenzen zoals aangegeven op het bestemmingsplan met een maximum van: 17.00 m op het gelijkvloers en 12.00 m op de verdieping Deze maxima gelden ongeacht de eventueel op het bestemmingsplan aangegeven grotere bouw- diepte.

Dak

Dakvorm	De dakvorm is vrij, doch in harmonie met de omgeving, in geval van half open bebouwing dient de dakvorm op elkaar afgestemd te worden. Maximale nokhoogte: 5.00 m gemeten vanaf de dakrand. Maximale dakhelling: 40° Bij hellend dak mag het dakvlak in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. Bij plat dak kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale gabarit voorzien voor hellende daken. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
Dakkapellen / dakramen	Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden. Enkel slaapvertrekken en sanitaire ruimten zijn hier toegelaten.
Dakterrassen	Toegelaten, indien geïntegreerd in de dakvorm. Het gebruik van extensieve groendaken is toegelaten.

Materialen

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren. Voor een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

Art. 1.3. Zone voor wonen – gesloten bebouwing

Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen, maximum 2 wooneenheden per perceel	WO	Minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel.
	WO-I	Minimum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel.

Nevenbestemming

Kantoren Diensten Vrije beroepen	WO	Maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel.
	WO-I	Maximum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel.
Horeca	WO	Niet toegelaten
	WO-I	Maximum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel, op de gelijkvloerse verdieping en op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden.
Autostandplaatsen	WO	Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen zijn in het voorgevelgebied slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.
	WO-I	

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Bebouwing en inrichting

Waardevol patrimonium

Van onderstaande voorschriften kan afgeweken worden voor wat betreft de volumes op het bestemmingsplan aangeduid als waardevol patrimonium. Gelet op het waardevol karakter van de betrokken panden zal bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het advies van de bevoegde instantie worden ingewonnen.

Verkaveling

In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.

	Perceelsbreedte
Gesloten bebouwing	Minimum 7.00 m
	Maximum 10.00
Half open bebouwing	Minimum 9.00 m
	Maximum 15.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is of in functie van het behoud van beeldbepalende volumes.

Samenvoeging van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de oorspronkelijke perceelsverdeling herkenbaar blijft in de gevelgeleding en het aantal woongelegenheden overeenstemt met het aantal dat zou gerealiseerd kunnen worden bij de strikte toepassing van de voorschriften.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Voorgevelbouwlijn	Samenvallend met of achter de uiterste grens voor hoofdgebouwen
Achtergevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden
Zijgevelbouwlijn	Afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum

	3.00 m te bedragen, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan
Peil gelijkvloers	Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.te.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
Niet bebouwde delen	Niet bebouwde delen van de zone zullen in principe ingericht worden volgens de voorschriften van de aanpalende zone, zijdelingse bouwvrije zones worden ingericht conform de voorschriften van de zone voor tuinen

Volume

Hoogte	Maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
Diepte	Binnen de uiterste grenzen zoals aangegeven op het bestemmingsplan met een maximum van: 17.00 m op het gelijkvloers en 12.00 m op de verdieping Deze maxima gelden ongeacht de eventueel op het bestemmingsplan aangegeven grotere bouwdiepte

Dak

Dakvorm	Hellend dak verplicht, het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. Maximale nokhoogte: 5.00 m gemeten vanaf de dakrand. Maximale dakhelling: 40° De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.
Dakkapellen / dakramen	Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
Dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden. Enkel slaapvertrekken en sanitaire ruimten zijn hier toegelaten.
Dakterrassen	Toegelaten, indien geïntegreerd in de dakvorm. Het gebruik van extensieve groendaken is toegelaten

Materialen

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschil-derwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststof-panels is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Art. 1.4. Zone voor wonen – langgeveltype

Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen, één of meerdere grondgebonden woningen per zone	WO	Minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel Minimum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel, voor wat betreft waardevol patrimonium
--	----	--

Nevenbestemming

Kantoren Diensten Vrije beroepen Horeca	WO	Maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel Maximum 50 % van de bruto-vloeroppervlakte per perceel, voor wat betreft waardevol patrimonium en aansluitend bij de Pastorijstraat
Autostandplaatsen	WO	Deze dienen geïntegreerd te worden in het hoofdvolume, losstaande garages en/of carports zijn niet toegelaten Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen zijn in het voorgevelgebied slechts toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Bebouwing en inrichting

Beeldbepalende gebouwen

Van onderstaande voorschriften kan afgeweken worden voor wat betreft het waardevol patrimonium, zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De voorafgaande algemene bepaling 1.5. is hier van toepassing.

Opvatting

Grote-Grogel is een landelijke woonkern op het Kempisch plateau. Belangrijk is het landelijke karakter. Typisch zijn de bouwvolumes afstammend van de boerderijen in de vorm van langgevelhoeven met oriëntatie loodrecht op de straat.

Meerdere volumes kunnen op één kavel voorkomen of de terreinen kunnen verkaveld worden in functie van de bebouwingszones op het bestemmingsplan.

Elke zone dient in zijn geheel geconcipieerd en uitgevoerd te worden, zodat een architectonisch geheel gevormd wordt. Dit betekent ondermeer dat dezelfde materialen gebruikt worden en het geheel onder één dak wordt afgedekt. Per zone is slechts één volume toegestaan dat in één fase dient gerealiseerd te worden.

De diepte van de gebouwen bedraagt minstens twee maal de breedte, gemeten op het breedste punt van het volume.

Enkel grondgebonden woningen zijn toegelaten, geen appartementen.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. Autostandplaatsen en andere bergingen dienen in het volume geïntegreerd te worden.

Peil gelijkvloers Maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers

van de woning t.te.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Niet bebouwde delen Niet bebouwde delen van de zone worden ingericht naar de voorschriften van de zone voor privé open ruimte

Volume

Hoogte Eén volwaardige bouwlaag tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 4.50 m met een marge van 1.00m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.

Dak

Dakvorm Hellende daken, het volume moet per zone onder hetzelfde dak afgedekt worden
Bij hellend dak: het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. Maximale nokhoogte 4.00 m gemeten vanaf de dakrand

Dakkapellen / dakramen Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw

Dakvolume Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden. Enkel slaapvertrekken en sanitaire ruimten zijn hier toegelaten, geen leefruimten.

Dakterrassen Niet toegelaten
Het gebruik van extensieve groendaken is wel toegelaten

Materialen

Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschil-derwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststof-panels is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde zone gelijk zijn.

ART. 2. PROJECTZONES

Art. 2.0. Algemeen

De voorschriften van dit artikel zijn van toepassing op alle projectzones

Uitgangspunten en doelstellingen

In het kader van de ontwikkeling van de kern van Grote-Brogel is het verhogen van de bebouwingsdichtheid in die kern één van de opties. De gehele herinrichting van het centrum vormt de aanleiding tot het vastleggen van de randvoorwaarden waarbinnen deze verdichting kan gebeuren zonder de eigenheid van de dorpskern aan te tasten.

Opvatting:

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de waardevolle elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw dient in elk geval aangepast te zijn aan de schaal van de omgeving.

Elke zone dient in haar eigen parkeerbehoefte te voldoen.

Buitenruimte

Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 10.00m², met een bruikbare diepte van minimum 2.00m.

De niet bebouwde ruimte binnen de zone dient ingevuld te worden als semi – publieke groene ruimte. Deze ruimte is voorbehouden voor de aanleg van een gemeenschappelijke groene buitenruimte ten behoeve van de aanpalende bewoners. Alle constructies en verhardingen noodzakelijk voor een kwalitatieve gemeenschappelijke "tuinzone" zijn toegelaten.

Gemotoriseerd verkeer wordt tot een minimum beperkt.

Bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal een beplantingsplan gevoegd worden.

Daken

In geval van hellende daken is de inrichting van één bouwlaag onder het dak toegelaten, binnen de marges van de maximale V/T. De ruimten onder het dak of in de bijkomende bouwlaag mogen enkel ingericht worden als slaapvertrekken en/of sanitaire ruimten.

De dakvorm is vrij: platte daken, hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze architecturaal passen in de omgeving. Voor de projectzone 2 is een zadeldak verplicht.

De dakhelling bedraagt maximaal 40°, met een nokhoogte van maximum 5.00m, gemeten van de dakrand.

In geval het gebouw afgedekt wordt met een plat dak is een bijkomende bouwlaag toegelaten binnen het gabarit dat voorzien wordt in geval van hellende daken en binnen de marges van de maximale V/T.

De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.

Materialen

De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn en in harmonie met de waardevolle panden in de omgeving. Het kleurgebruik dient het gevolg te zijn van materiaaleigen kleuren. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn. Bij afwijken van de harmonieregels zal bij de vergunningsaanvraag een degelijk onderbouwde verantwoording van het materiaalgebruik gevoegd worden. Voor alle gevels worden dezelfde materialen gebruikt. Het gebruik van nabootsende materialen en kunststofpanelen is

niet toegelaten.

Voor de verhandingen worden waterdoorlatende materialen gebruikt.

Lichten en zichten, privacy en veiligheid

Bij het ontwikkelen van de architectuur dient in het algemeen rekening gehouden met privacy, lichtinval, toegankelijkheid voor gehandicapten en brandveiligheid. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn.

Realisatie

Samen met de vergunningsaanvraag zal een inrichtingsplan voor de gehele zone ter goedkeuring worden voorgelegd. De realisatie van een éénvormig totaalproject moet gegarandeerd worden. Indien een gefaseerde inrichting is toegestaan moet elke afzonderlijke fase kaderen in het inrichtingsplan voor de hele zone. De eerste realisatie moet steeds het beeld weergeven van de ontwikkeling van de rest van de zone.

Het inrichtingsplan is een **globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie**, die inzicht geeft in:

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

Het geeft eveneens uitsluitsel over volgende aspecten van het project:

- de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf, de gehele projectzone en het hele bouwblok omgeven door de omliggende straten. Dit voor wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, 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 van de bestemmingen;
- het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A.;
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de zone en de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - o de functionele draagkracht van de plaats;
 - o het straatbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
 - o de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...)

Art. 2.1. Projectzone 1 voor wonen

Uitgangspunten en doelstellingen

Zone voorbehouden voor de ontwikkeling van een woonproject. Het behoud van de bestaande volumes is niet verplicht maar mogelijk. Bij de uitwerking van de concepten voor de zones zal bepaald worden op welke wijze de gebouwen al dan niet op een zinvolle wijze in het project kunnen geïntegreerd worden. Bij behoud van het bestaande volume zal het voorkomen in typologie en gevelgeving aangepast worden aan de waardevolle elementen in de omgeving.

Naast de bepalingen van artikel 2.0. zijn volgende voorschriften van toepassing.

Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen	Minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per projectzone
-------	--

Toegelaten nevenbestemming

Kantoren Diensten Vrije beroepen	Maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per projectzone
Autostandplaatsen	Garages en overdekte autostandplaatsen dienen geïntegreerd te worden in het project

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Technische randvoorwaarden

Aantal woningen	Maximum 6 à 8 woningen
Bebouwingsindex B/T	Maximum 0,35
Vloerindex V/T	Maximum 0,70
Aantal bouwlagen	Maximum 2
Dakrandhoogte	Maximum 6.00 m

Alle op te richten volumes dienen steeds een evenwichtig en harmonisch geheel te vormen, op zich en met de bestaande waardevolle elementen in de omgeving.

Art. 2.2. Projectzone 2 voor wonen

Uitgangspunten en doelstellingen

Dit is een zone bestemd voor wonen. Het project dient uitgewerkt te worden als een totaalproject dat in relatie staat met de boerderij-café op de hoek van de steeg achter de kerk en de Dorpsstraat, die binnen het beschermde dorpsgezicht ligt. Er moet rekening gehouden worden met de streekeigen inplanting van de bouw- en woonvolumes uit de omgeving. Langs de Dorpsstraat dient daarom geopteerd te worden voor het diephuisstype. Het volume met zijn langsgevel loodrecht op de straat herbergt meergezinswoningen.

Het openbaar domein moet plaatselijk woon- en wandelverkeer opvangen en dit in de vorm van aan te leggen wegenis en pleintje met groenbeplanting.

Naast de bepalingen van artikel 2.0. zijn volgende voorschriften van toepassing.

Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen	Minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per projectzone
-------	--

Toegelaten nevenbestemming

Kantoren Diensten Vrije beroepen	maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per projectzone
Autostandplaatsen	Garages kunnen ofwel ingewerkt worden in het hoofdvolume ofwel in apart 1z bouwvolume uitgewerkt worden. Garagepoorten in het langsgevelgebied moeten op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden. Ook overdekte autostandplaatsen moeten deel uit maken van een totale opzet van het project, ze moeten mee geïntegreerd worden in de groenbeplanting.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Technische randvoorwaarden

Aantal woningen	Maximum 10 woningen
Bebouwingsindex B/T	Maximum 0,65
Vloerindex V/T	Maximum 1,30
Bouwhoogte	Maximaal 4.50 m

De inplanting dient te gebeuren met de langsgevel loodrecht op de straat georiënteerd. Het in te planten volume staat in relatie met de boerderij-café op de hoek, die binnen het beschermd dorpsgezicht wat hoofdvolume betreft bewaard moet blijven. De voorschriften betreffende de bouwhoogte en de dakvorm zijn om deze reden niet van toepassing op dit volume.

De zone mag niet geopend worden naar de steeg langs de kerk. Er moet 5.00 m afstand gehouden worden ten opzichte van de haag van de pastorijsin en 5.00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

De bestaande bomen rechts van de woning, die in volume bewaard moet blijven, dienen behouden te blijven.

Alle op te richten volumes dienen steeds een evenwichtig en harmonisch geheel te vormen, op zich en met de bestaande waardevolle elementen in de omgeving.

Art. 2.3. Projectzone 3 voor wonen

Uitgangspunten en doelstellingen

Zone voorbehouden voor de ontwikkeling van een woonproject met gemeenschappelijke buitenruimte. Het bestaande klooster vormt het voornaamste uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze zone. Bij het uitwerken van een concept voor deze zone dient rekening gehouden te worden met de historische context van deze site (inplanting, volumes, integratie in de omgeving, ...)

Naast de bepalingen van artikel 2.0. zijn volgende voorschriften van toepassing.

Bestemming

Toegelaten bestemmingen

Wonen, in al zijn vormen	
Kantoren	
Diensten	
Vrije beroepen	
Autostandplaatsen	geïntegreerd in het hoofdvolume

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Technische randvoorwaarden

Aantal woningen maximum 6 à 8 woningen

Bebouwingsindex B/T maximum 0,45

Vloerindex V/T maximum 1,15

Aantal bouwlagen maximaal 2

Dakrandhoogte 6,00 m

Alle op te richten volumes dienen steeds een evenwichtig en harmonisch geheel te vormen, op zich en met de bestaande waardevolle elementen in de omgeving.

Art. 2.4. Projectzone 4 voor gemengde bestemming

Uitgangspunten en doelstellingen

Zone voorbehouden voor de ontwikkeling van een woonproject. Het behoud van de bestaande volumes is niet verplicht maar mogelijk. Bij de uitwerking van de concepten voor de zones zal bepaald worden op welke wijze de gebouwen al dan niet op een zinvolle wijze in het project kunnen geïntegreerd worden. Bij nieuwbouw zal de typologie en de gevelgeleding van het waardevol patrimonium in de omgeving richtinggevend zijn.

Naast de bepalingen van artikel 2.0. zijn volgende voorschriften van toepassing.

Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen	Minimum 70 % van de bruto-vloeroppervlakte per projectzone
-------	--

Toegelaten nevenbestemming

Openbare nutsfuncties Kantoren Diensten Vrije beroepen	Maximum 30 % van de bruto-vloeroppervlakte per projectzone
Autostandplaatsen	Garages en overdekte autostandplaatsen dienen geïntegreerd te worden in het project

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Technische randvoorwaarden

Aantal woningen	Maximum 2 à 3 woningen
Bebouwingsindex B/T	Maximum 1
Vloerindex V/T	Maximum 1,8
Aantal bouwlagen	Maximum 1,5
Dakrandhoogte	Maximum 4.50 m
Nok	Loodrecht op de Dorpsstraat

Alle op te richten volumes dienen steeds een evenwichtig en harmonisch geheel te vormen, op zich en met de bestaande waardevolle elementen in de omgeving.

ART. 3. ZONE VOOR AANHORIGHEDEN

Bestemming

Voor deze zone gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als voor de aansluitende zone voor wonen. Autobergplaatsen en andere bergingen inbegrepen.

Bebouwing en inrichting

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze zones zullen zich richten naar de voorschriften zone voor tuinen.

Volume

Maximum één volwaardige bouwlaag met maximale hoogte van 3.50 m tot aan dakrand of kroonlijst.

Dak

De dakvorm is vrij, in harmonie met het hoofdgebouw.

Materialen

Dezelfde materialen als voor het hoofdgebouw zullen gebruikt worden.

ART. 4. ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN

Bestemming

Winkelbedrijven	in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor
Diensten	hoofdgebouwen
Ambachtelijke activiteiten	op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staan met de
	functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
Parkeerplaatsen	het inrichten van parkeerplaatsen horend bij de tertiaire functie is toegelaten met een maximale
	oppervlakte gelijk aan de bebouwde oppervlakte in deze zone en de bijbehorende zone voor
	hoofdgebouwen.
Wonen	niet toegelaten

In deze zone kunnen de bovengenoemde bestemmingen enkel gerealiseerd worden indien ze in functie staan van lokale economische activiteiten.

Indien in de voorliggende zone voor wonen geen nevenbestemmingen aanwezig zijn, gelden in de voorschriften van de zone voor tuinen

Bebouwing en inrichting

Vergunning tot bouwen in deze zone wordt slechts verleend voor dit gedeelte van de zone waarvan de voorliggende zone voor wonen bebouwd is of gelijktijdig gerealiseerd wordt.

Indien in de voorliggende zone voor wonen geen nevenbestemmingen aanwezig zijn, gelden in de voorschriften van de zone voor tuinen

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Voorgevelbouwlijn aansluitend met de uiterste grens voor aanhorigheden

Achtergevelbouwlijn	op de perceelsscheiding of op minimaal 3.00 m ervan
Zijgevelbouwlijn	op de perceelsscheiding ofwel op minstens 3.00 m ervan
Peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.te.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
Niet bebouwde delen	niet bebouwde delen van de zone zullen in principe ingericht worden volgens de voorschriften van de zone voor tuinen

Hoogte

Maximum één volwaardige bouwlaag, met een maximum van 4.50 m, in geval van oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m. In functie van specifieke bestemmingen kunnen uitzonderlijk grotere bouwhoogten worden toegestaan.

Daken

De dakvorm is vrij. De dakhelling bedraagt maximum 40°, de nokhoogte bedraagt maximum 6,50 m vanaf het maaiveld.

Materialen

Deze dienen aangepast aan de aard van het voorliggend gebouw.

ART. 5. ZONE VOOR GARAGES

Bestemming

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

Bebouwing en inrichting

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze zones zullen zich richten naar de voorschriften zone voor tuinen.

Volume

Maximum één volwaardige bouwlaag met maximale hoogte van 3.50 m tot aan dakrand. De dakrandhoogte voor twee aan elkaar gekoppelde garages zal steeds gelijk zijn.

Dak

De volumes worden plat afgedekt, uitgezonderd de garage in de pastorijtuin, die omwille van haar beeldbepalende kwaliteit in haar huidig voorkomen zal behouden worden.

Materialen

Dezelfde materialen als voor het hoofdgebouw zullen gebruikt worden. Het materiaalgebruik voor twee aan elkaar gekoppelde garages zal steeds gelijk zijn

ART. 6. ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Bestemming

In deze zone zijn alle gebouwen en gebouwencomplexen voor openbare nuts - en gemeenschapsvoorzieningen, in de brede zin van betekenis, toegelaten.

Specifieke bestemming per zone :

O1: Sint-Trudokerk

O2: Breugelheem, sporthal, school, jeugdlokalen en aanverwante bestemmingen

Bebouwing en inrichting

Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande bebouwing en met de omgeving. Bij eventuele uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande gabariten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden en mogen bezettingspercentages van het terrein niet overschreden worden.

De bestaande nokhoogte mag niet overschreden worden. Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

Beplanting

De vrije ruimten dienen op een kwalitatieve wijze ingericht te worden en met een beplanting te worden ingekaderd. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.

Bezettingspercentages

O1 Sint-Trudokerk

- o maximum bezettingspercentage: 100%
- o maximum volume: bestaande gabarit
- o beperkte uitbouw is toegelaten in de aangrenzende zone voor kerkhof, in functie van bvb brandveiligheid.

O2 Breugelheem, sporthal, school, jeugdlokalen en aanverwante bestemmingen

- o bezettingspercentage: 40% bebouwing
- o maximum volume: 2 bouwlagen, dakvorm vrij
- o De open ruimte wordt uitgewerkt naar doel en bestemming, de uitwerking van de open ruimte kadert in de totaal opzet van het project.

ART. 7. ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJF

Bestemming

Zijn toegelaten: industriële of ambachtelijke bedrijven, instellingen van openbaar nut, ateliers, utiliteitsgebouwen en opslagplaatsen, die van aard uit niet milieubelastend en/of vervuilend zijn, die door hun inplanting en/of activiteit geen hinder vormen voor de woonomgeving. Enkel kleine ingrepen uit milieuoverwegingen om te voldoen aan de geldende wetgevingen zijn toegestaan.

Zijn eveneens toegelaten parkings, burelen en tentoonstellingsruimten, evenals huisvesting van bewakingspersoneel of directie. Eén bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten, dit met een maximale nuttige vloeroppervlakte van 200 m². Deze woning dient stedenbouwkundig te harmoniëren met het eigenlijke bedrijfsgebouw en dient hieraan ondergeschikt te zijn.

Bebouwing en inrichting

Inplanting

De inplanting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide zone. De maximum terreinbezetting is bereikt. Bij eventuele gehele of gedeeltelijke afbraak en heropbouw mag de vloeroppervlakte de 2/3 van de totale oppervlakte van een eigendomsperceel niet overtreffen en dienen de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen gerespecteerd te worden voor wat het afgebroken gedeelte betreft.

De maximale bebouwingsindex bedraagt 0,80.

De minimum bebouwde oppervlakte, inclusief parkeer- en opslagruimte, moet minstens 50 % van de bebouwbare oppervlakte bedragen.

De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens is in principe gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5.00 m.

Beplanting

In geval van nieuwbouw is een groene bufferzone langs de zijdelingse perceelscheiding verplicht. De breedte van deze zone is in principe gelijk aan de normale hoogte van het gebouw met een minimum 5.00 m, zij dient gelegen te zijn op eigen terrein. Deze groene bufferzone kan samenvallen met een bufferzone aangeduid op het bestemmingsplan.

Het bestaande bedrijf dient zich in de mate van het mogelijke aan te passen aan deze richtlijn.

Het is een groenbeplanting met esthetische en afschermende functie, alle bebouwing en stapelen van materialen erin is verboden.

Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van inheemse soorten bestaande uit hoogstammen met een onderbeplanting van heesters.

Materialen

Alle gevels moeten uitgevoerd worden in welgevormde bakstenen, natuur of kunstmatige stenen of andere materialen die esthetisch verantwoord zijn. De architectuur dient wat vorm, aard en kleur der materialen, hoogte en profiel betreft, te harmoniëren met de omgeving.

De daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen.

Afsluitingen

Straat- en zijdelingse afsluitingen mogen in metselwerk, in draad- of haagafsluiting of in enig ander siermateriaal uitgevoerd worden. De hoogte blijft beperkt tot 2.00 m.

Esthetisch uitzicht

Er zal voor gezorgd worden dat het geheel een verzorgd uitzicht heeft, door een goed onderhoud van bebouwing en beplantingen door een ordelijk stapelen van goederen en/of afgewerkte producten.

ART. 8. ZONE VOOR VOORTUINEN

Bestemming

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatief voorgebied

Bebouwing en inrichting

In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten.

Beplantingen

Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte. Per perceel dient minimaal één hoogstammige boom aangeplant te worden van een streekeigen soort.

In de **gearceerde zone** is een verharding tot 100% toegelaten en dienen minimaal vier hoogstammige bomen aangeplant te worden van een streekeigen soort.

Uitgravingen en aanvullingen.

Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn in de bouwrijpe strook ten opzichte van de weg niet toegelaten. Uitgravingen in de zijdelingse bouwrijpe strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1,00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwrijpe strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen.

Afsluitingen

Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :

- o deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75 m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1,20 m.
- o Op de vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m, vanaf de rooilijn tot de voorgevel is de hoogte beperkt tot 1,20 m. Een afsluiting in degelijk siermateriaal, te.a. hout, is eveneens toegelaten.

ART. 9. ZONE VOOR TUINEN

Bestemming

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat tuinen. Gebouwen met bestemmingen aanvullend op de bestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen, stallingen, ed) zijn toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaden.

Bebouwing en inrichting

Inplanting

Gebouwen kunnen mits akkoord van de buur tegen de perceelsgrens opgericht worden, indien er geen akkoord is bedraagt de afstand tot de laterale perceelsgrens ten minste 2.00 m. In de zone voor tuinen gelegen binnen de perimeter van het beschermd dorpsgezicht is geen enkele bebouwing toegelaten, behoudens de bestaande.

Volume

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 50 m².

Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

Materialen

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling).

Tuinhuisjes en duiventillen mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m², en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen, en bij voorkeur hout, worden aangewend.

ART. 10. GROENE AS

Bestemming

Deze zone is een groene zone, die de aanzet vormt van de as die het centrum van Grote-Brogel verbindt met de open ruimte.

Bebouwing en inrichting

Deze zone wordt ingericht als een publieke ruimte waarin beplanting overheerst. Er zal veelzijdige gebruik gemaakt worden van inheemse hoogstammige soorten. De beplanting zal door de plaatsing van het plantgoed en de soortenkeuze de aswerking ondersteunen van deze groene as die buiten het B.P.A. verder loopt tot in de open ruimte.

Doorheen deze zone dient een voetgangers- en fietsersontsluiting gerealiseerd te worden, deze is indicatief op het plan weergegeven.

De aanleg van paden voor voetgangers en fietsers, evenals bijhorende rustpunten is toegelaten. Voor de verhardingen zullen waterdoorlatende materialen worden gebruikt. Verder kunnen in deze zone kleine constructies zoals speeltuigen, muren, pergola's, schuilhutten, ... opgericht worden.

ART. 11. ZONE VOOR GROENSTROOK

Bestemming

Deze zone is bestemd als groene zone met een in hoofdzaak visuele functie, als overgangszone tussen publiek en privé domein. Deze zone dient de eenheid in het straatbeeld op een positieve wijze te beïnvloeden.

Bebouwing en inrichting

Deze zone wordt volledig beplant, met uitzondering van de toegangen tot de belendende percelen. De verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De beplanting heeft in hoofdzaak een esthetische functie en vormt door de soortenkeuze en plaatsing van het plantgoed een harmonische overgang tussen publiek en privé domein. De beplanting zal bestaan uit een menging van hoogstammen, heesters en bodembedekkende inheemse planten.

ART. 12. ZONE VOOR BUFFER

Het aanplanten van een bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. Het bestaande talud en het bosje aan de Reppelerweg dienen behouden te blijven, ook de houtwalaanplanting hier en evenwijdig met de perceelsgrens aan de blauwe zone dient behouden te blijven.

De beplanting heeft een esthetische en afscherpende functie. Om deze afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekgroen, ecologisch groen als ook door haar esthetisch uitzicht.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de bufferzone gevoegd te worden.

Het doorbreken van de zone is in geen enkel geval toegelaten. Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

ART. 13. ZONE VOOR OUD KERKHOF

Bestemming

Deze zone beslaat het voormalig kerkhof van Grote-Brogel, het is nog een "kerkhof" in de letterlijke zin van het woord. De zone wordt bestemd als publieke ruimte met integratie van de restanten van het kerkhof. Het geheel maakt deel uit van het bescherm dorpsgezicht.

Bebouwing en inrichting

De bestaande restanten van het voormalig kerkhof dienen optimaal behouden te worden en geïntegreerd in de aanleg van de zone. Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten, het bestaande ceremoniegebouwtje en de kerkhofmuur moeten behouden te blijven. Een beperkt uitbreiding van de kerk, bvb in functie van brandveiligheid is toegestaan.

ART. 14. ZONE VOOR PRIVÉ OPEN RUIMTE

Bestemming

Deze zone is bestemd als een groene zone met overwegend privaat karakter. Dit kan tuinzone zijn bij een individuele woning of een gemeenschappelijke tuinzone voor verschillende wooneenheden gegroepeerd in de zone.

Bebouwing en inrichting

Eigen aan Grote-Brogel is de open ruimte. Ze dringt door tot in het centrum. De ontmoeting van privé en openbaar is merkwaardig. Ze lopen ongemerkt in mekaar over. Zo is het ook onmogelijk de zone voor voortuin en de zone voor tuinen af te bakenen. Ze vloeien in mekaar over bij de streekeigen langgevelbebouwing met de langsevel loodrecht op de straat.

Doorheen deze zone dient een voetgangers- en fietsersontsluiting gerealiseerd te worden, deze is indicatief op het plan weergegeven.

Bebouwing is enkel toegelaten indien deze een architecturaal geheel vormt met het hoofdgebouw, dit betekent niet dat zij er deel van uitmaken. Per hoofdbouwzone is slechts één bijgebouw toegelaten met een maximale oppervlakte van 40,00 m². Deze bijgebouwen kunnen niet samengevoegd worden, maar bestaan steeds uit een eigen entiteit behorende bij het betreffende hoofdgebouw. De maximale dakrandhoogte bedraagt 3,00 m.

Het materiaalgebruik moet in harmonie zijn met het materiaalgebruik van de hoofdgebouwen. Het gebruik van betonplaten is niet toegelaten.

De zone moet een representatief karakter hebben ten opzichte van het openbaar domein.

Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte per perceel.

Inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.

ART. 15. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Bestemming

Zone voorbehouden voor de aanleg van parkachtige openbare groenzone met recreatief karakter. Zijn toegelaten: sport- en spelterreinen (speeltuin, skatepark, fietsparcours, petanquebanen,), jeugdaccomodaties, en dergelijke meer

Bebouwing en inrichting

De zone zal ingericht worden als een parkachtig gebied met recreatieve voorzieningen op het niveau van de kern Grote-Brogel met een ruim aanbod voor de diverse leeftijdscategoriën. De aanleg zal zodanig geschieden dat de zone zijn functie als sport- en spelzone in het hart van het dorp kan vervullen. De hinder ten opzichte van de omliggende bewoning dient tot een minimum beperkt te worden.

In het concept van de zone dient de indicatief aangegeven ontsluiting voor voetgangers, fietsers en plaatselijk verkeer geïntegreerd te worden. Deze ontsluiting staat onder andere in functie van de bereikbaarheid van de school. Het is in geen geval toegelaten een verbinding voor gemotoriseerd verkeer te creëren tussen de Bocholterweg en de Dorpsstraat. De ontsluiting mag evenmin gebruikt worden ter ontsluiting van aanpalende private percelen.

Alvorens om het even welke werken uit te voeren zal een totaalconcept voor de hele zone uitgewerkt worden, waaraan de diverse stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, alsook de niet vergunningsplichtige werken zullen getoetst worden.

De maximale bebouwingsindex bedraagt 0,25. De bouwhoogte wordt beperkt tot 6.00m vanaf bestaand maaiveld tot bovenzijde dakrand. De gebouwen worden in de mate van het mogelijke ingeplant in de zichtas van de Bocholterweg, zodat het straatbeeld gesloten wordt.

De parkeerzone kan in zijn huidige omvang behouden blijven.

ART. 16. ZONE VOOR WEGEN

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De overgangen naar andere soorten wegen moeten duidelijk gemerkt worden.

Langs deze weg kunnen groenbeplanting en hoogstammige bomen voorzien worden.

De zones zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

ART. 17. HOOFDWEG DORPSSTRAAT

Deze weg dient om het doorgaand en plaatselijk verkeer op te vangen. Het autoverkeer van en naar de school dient te gebeuren langs de Bocholter - Reppelerweg. De afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer zal structureel zo ingericht worden dat de meer kwetsbare verkeersdeelnemers zo min mogelijk in gevaar worden gebracht. Belangrijk is dat deze straat ook een verblijfsfunctie kent. De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inrichten met aangepaste materialen en een geschikte beplanting.

ART. 18. WOONSTRAAT

Deze wegen dienen om het plaatselijk verkeer op te vangen. Het gemotoriseerd verkeer mag de kwetsbare verkeersdeelnemers structureel niet verdringen. Bij de inrichting dient bijzondere aandacht geschonken te worden aan de verblijfsfunctie van deze wegen en de integratie van de aanliggende openbare groenzones.

ART. 19. ZONE VOOR PLEINFUNCTIES

Zone voorbehouden voor de aanleg van een openbaar plein met een polyfunctionele bestemming, zoals manifestatieplein, ontmoetingsplaats, enz.

De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inrichten met aangepaste materialen en een geschikte beplanting.

Het accent van deze zone is rustfunctie van het plein. Er zal dan ook hier meer aandacht aan de beplanting worden besteed. De inplanting van een telefooncel, pleinmeubilair, verlichting, ... is toegelaten.

ART. 20. ZONE VOOR PLEINFUNCTIES MET GROEN

Zone voorbehouden voor de aanleg van een openbaar plein met een polyfunctionele bestemming, zoals manifestatieplein, spelen en ontmoetingsplaats, parkeerplein, enz waarbij het groene karakter overheerst.

De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inrichten met aangepaste materialen en een geschikte beplanting.

In deze zone wordt de ontsluiting van Eilandsvelden geïntegreerd, de ontsluiting wordt indicatief aangegeven op het bestemmingsplan. Daarnaast ligt het accent van deze zone op rustfunctie van het plein. Er zal dan ook hier meer aandacht aan de beplanting worden besteed. De inplanting van een plein- en parkmeubilair, verlichting, speeltoestellen en dergelijke meer is toegelaten.

ART. 21. ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS

Deze zone wordt voorbehouden voor voetgangers en fietsers. De verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Niet verharde delen worden beplant met inheemse soorten.

Gemotoriseerd verkeer is enkel in uitzonderlijke gevallen toegelaten, bvb in geval van nood.

ART. 22. TE BEHOUDEN BOMEN

De op het plan aangeduide bomen dienen in optimale omstandigheden behouden te blijven.

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd:

- op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;
- in elk bestek zowel van wegen, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast:

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der boom;
- tijdens bouwwerkzaamheden is een afrastering rond de boom aanbrengen ter bescherming van de schors,
- geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie;
- bij eventuele beschadiging: de wonde glad snijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel;
- geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;
- geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie van de bomen aanbrengen.

ART. 23. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN EN MONUMENTEN

Het betreft gebouwen of constructies die wegens hun historisch, in casu architectuurhistorische en morfologische (stedenbouwkundige, architecturale, bouwfysische en functionele) waarde en kwaliteit bij Ministerieel of Koninklijk Besluit werden beschermd en subsidieerbaar zijn bij renovatie of herwaardering, restauratie, enz...

Enkel werkzaamheden in functie van de beschermingondersteuning, instandhouding, wederinrichting of herwaardering van het gebouw en de daarbij horende historische karakteristieken, vrije of groene ruimten, enz... zijn toegelaten.

Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor de op het plan aangegeven beschermde gebouwen en dorpsgezichtengezichten worden voor bindend advies overgemaakt aan de administratie van Monumenten en Landschappen.

ART. 24. VISUEEL SCHERM

Op de plaatsen met de aanduiding visueel scherm is de plaatsing van een muur met een hoogte van 1,80 m verplicht. De te gebruiken materialen dienen voor alle muren dezelfde te zijn. De aard en de kleur wordt bepaald door het College van Burgemeester en Schepenen bij de eerste bouwvergunning.