



VERKABELING SINT-MAARTENSTRAAT - GENOELSEDEREN RIEMST

Verkavelingsvoorschriften | mei 2020

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE OPEN BEBOUWING (LOTEN 5 T.E.M. 8)

1.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld. Nevenbestemming: Nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming. Onder de voorziene nevenbestemmingen kunnen onder meer een dokterspraktijk, tandartsenpraktijk en een architectenbureau begrepen worden. De verkaveling voorziet in een residentieel karakter om aan te sluiten op de omgeving. Gezien het verkeer genererend karakter is het oprichten van handel of horeca niet toegestaan.	Hoofdbestemming: - Wonen. Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten met uitzondering van handel en horeca. Het oprichten van nevenbestemmingen is enkel toegelaten mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is: - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - enkel te voorzien op het gelijkvloers; - De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

1.1.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen).	Grondgebonden eengezinswoningen in open bouwvorm, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten. De eengezinswoningen op de loten 5 t.e.m. 8 dienen te worden opgericht als en dienen te voldoen aan de minimale vereisten van een passieve woning. Er is maximaal 1 wooneenheid toegelaten per lot uit de verkaveling.

1.1.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel. De inplanting van het bouwvolume binnen de aangeduide zone kan vrij gekozen worden zodat de woning ontworpen kan worden in relatie tot haar oriëntatie. Zo dient de woning bijvoorbeeld niet met haar voorgevel op de grens met de voortuinstrook ingeplant worden maar kan het volume ook terugspringend ingeplant worden om vooraan een patio te creëren.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de “zone voor hoofdgebouw – type open bebouwing” zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

1.1.4. OPPERVLAKE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Een vrije keuze in dakvorm wordt vooropgesteld. Beperkt kan de meerdiepte op het gelijkvloers uitgevoerd worden met een plat dak.	Bouwbreedte: : - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bouwdiepte: <u>Op het gelijkvloers</u> - Maximaal 14,00m zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Op de verdieping</u> - Maximaal 14,00m zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bruto vloeroppervlakte: <u>Op het gelijkvloers</u> - T.h.v. het gelijkvloers mag het bouwkader maximaal worden bebouwd. <u>Op de verdieping</u> - De verdieping mag voor max. 85% van het bouwkader worden bebouwd.

1.1.5. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	Bouwhoogte: - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de dakrand.

1.1.6. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm Enkel het oprichten van een plat dak is toegelaten.	Dakvorm: - Enkel platte daken zijn toegelaten.

1.1.7. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil Het vloerpeil mag tot een max. 0,30m boven het peil van de voorliggende weg worden voorzien.	Vloerpeil gelijkvloers: - max. 0,30m boven het peil van de as van de voorliggende weg.

1.1.8. DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakrandhoogte	Dakrandhoogte: - Dakrandhoogte: max. 7,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.1.9. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaalgebruik Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.	Materiaalgebruik Gevelmaterialen: - Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetische verantwoorde materialen (geen betonplaten of metaalboxen) - Het gebouw dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen. Dakbekleding: - Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten; - Een groendak is toegestaan.

1.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE HALFOPEN BEBOUWING (LOTEN 1 T.E.M. 4 EN 9 T.E.M. 12)

1.2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld. Nevenbestemming: Nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming. Onder de voorziene nevenbestemmingen kunnen onder meer een dokterspraktijk, tandartsenpraktijk en een architectenbureau begrepen worden. De verkaveling voorziet in een residentieel karakter om aan te sluiten op de omgeving. Gezien het verkeer genererend karakter is het oprichten van handel of horeca niet toegestaan.	Hoofdbestemming: - Wonen. Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten met uitzondering van handel en horeca. Het oprichten van nevenbestemmingen is enkel toegelaten mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is: - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - enkel te voorzien op het gelijkvloers; - De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

1.2.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen).	Grondgebonden eengezinswoningen in halfopen bouwvorm, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten. Er is maximaal 1 wooneenheid toegelaten per lot uit de verkaveling.

1.2.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel. De inplanting van het bouwvolume binnen de aangeduide zone kan vrij gekozen worden zodat de woning ontworpen kan worden in relatie tot haar oriëntatie. Zo dient de woning bijvoorbeeld niet met haar voorgevel op de grens met de voortuinstrook ingeplant worden maar kan het volume ook terugspringend ingeplant worden om vooraan een patio te creëren.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de “zone voor hoofdgebouw – type halfopen bebouwing” zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

1.2.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Een vrije keuze in dakvorm wordt vooropgesteld. Beperkt kan de meerdiepte op het gelijkvloers uitgevoerd worden met een plat dak.	Bouwbreedte: - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bouwdiepte: <u>Op het gelijkvloers</u> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Op de verdieping</u> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bruto vloeroppervlakte: - Het bouwkader mag maximaal worden bebouwd.

1.2.5. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	Bouwhoogte: - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de dakrand.

1.2.6. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm Enkel het oprichten van een plat dak is toegelaten.	Dakvorm: - Enkel platte daken zijn toegelaten.

1.2.7. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil Het vloerpeil mag tot een max. 0,30m boven het peil van de voorliggende weg worden voorzien.	Vloerpeil gelijkvloers: - max. 0,30m boven het peil van de as van de voorliggende weg.

1.2.8. DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakrandhoogte	Dakrandhoogte: - Dakrandhoogte: max. 7,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.2.9. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geschakelde bebouwing	Geschakelde bebouwing: Bij halfopen bebouwing wordt een sterke ruimtelijke samenhang van volume en gabarit ter hoogte van de mandelige muur vooropgesteld. De dakrandhoogte is bij halfopen bebouwingen maximaal op elkaar afgestemd. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn en de dakvorm met dakrandhoogte te volgen. Dit akkoord dient gevoegd te worden aan de vergunningsaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, bedraagt de dakrandhoogte 7,00m t.o.v. het vloerpeil en de dakvorm plat dak.

1.2.10 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaalgebruik Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.	Materiaalgebruik Gevelmaterialen: - Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetische verantwoorde materialen (geen betonplaten of metaalboxen) - Het gebouw dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door o.a. gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, hoogte en profielen. Dakbekleding: - Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten. - Een groendak is toegestaan

2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1. ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Het oprichten van bebouwing in de voortuinstrook is niet toegelaten.	De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen. Inritten en toegangspaden dienen tot een minimum beperkt te worden in de lengte en in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein waar een breedte van maximaal 3,00m toelaatbaar is. Verhardingen worden tot een minimum beperkt en zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. De 'zone voor voortuinen' mag voor max. 50% worden verhard. Oprichten van bebouwing in de voortuinstrook is niet toegestaan. Het bestaand maaiveld dient maximaal bewaard te blijven. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen uitzonderlijk beperkt reliëfwijzigingen toegestaan worden. Het niveauverschil en de wateroverlast dient steeds op het eigen terrein opgevangen te worden.

2.2. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.	Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie. De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen. Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Binnen de zone voor achtertuinen mag een verharding van max. 40m² worden opgericht in waterdoorlatende materialen ifv terras en paden. Het oprichten van bijgebouwen en constructies is beperkt toegestaan. Het bestaand maaiveld dient maximaal bewaard te blijven. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen uitzonderlijk beperkt reliëfwijzigingen toegestaan worden. Het niveauverschil en wateroverlast dienen wel steeds op het eigen terrein opgevangen te worden.
Vrijstaande bijgebouwen: De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <u>plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u> Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en de inplanting dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de kwaliteit voor de omliggende percelen en van het eigen perceel. De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.	Vrijstaande bijgebouwen: Per perceel is de oprichting van één vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tuinberging, een poolhouse of een terrasoverkapping toegelaten. Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinstrook op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrenzen. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van max. 20% van de achtertuin met een absoluut maximum van 50m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag welke af te werken met een plat dak en een dakrand van maximum 3,00m. Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen. Ook de bouwstijl dient afgestemd te worden op de bouwstijl van het hoofdgebouw zodat een samenhangend geheel wordt gevormd.
Zone voor hagen	Zone voor hagen - Op de plaatsen waar op het verkavelingsplan een 'zone voor hagen' aangeduid staat, dient verplicht een haag aangeplant te worden van de soort <i>Carpinus Betulus</i> (haagbeuk).

2.3. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.	Aard - Enkel levende groenelementen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk, zijn toegelaten. - Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting.

2.4. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN (O.D.)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Hierbij is bijzondere aandacht gewenst voor het langzame verkeer. Voor de bewoners van de nieuwe woonwijk is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst.	Deze zone is bestemd voor wegenis voor bestemmingsverkeer en de hieraan verbonden noodzakelijke infrastructuur, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. De zone dient zodanig aangelegd dat deze aanleg het traag rijden van het verkeer bewerkstelligt en mogen alle elementen aangebracht worden die de hedendaagse verkeerstechniek noodzaakt voor parkeren, waterbuffering, beplantingen en voorzieningen om het karakter van gelijkberechtigd verkeer te ondersteunen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Het oprichten van constructies is niet toegelaten, uitgezonderd deze gerelateerd aan de inrichting van het openbaar domein, zoals verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, nutsleidingen, e.d.

2.5. ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK INGERICHT PLEIN (O.D.)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het verblijven en centraal parkeren voor zowel de functies direct aansluitend aan de zone als voor de zone voor dagrecreatie Kleinschalige constructies en infrastructuren zijn toegelaten om niveauverschillen op te vangen. Min. 25% van de bestemmingszone dient aangeplant te worden met streekeigen bomen of struiken om het landelijk karakter van de kern van Genoelselderen te ondersteunen en de belevingswaarde van het plein te ondersteunen. De parkeervlakken worden maximaal in grasdallen of voor max. 60% verhard om zo de gevraagde groene uitstraling door de provincie te bekomen. Vanuit de Milderende maatregelen uit de MER-screening wordt aangegeven om de nodige aandacht te besteden aan de plaatsing en het type van verlichting. Ze mag zeker niet gericht zijn op belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook belangrijke fourageerzones voor deze dieren (houtkanten, aangrenzende boomgaarden, bebosde taluds,...) worden best zo min mogelijk belicht.	Deze zone is bestemd voor alle activiteiten die een openbaar plein in normale gang van zaken toelaten. De zone kan tevens ingericht worden als parkeer gelegenheid binnen een duurzaam principe, waarbij geen extra parkeerplaatsen worden gecreëerd t.o.v. de huidige situatie. Het oprichten van kleine constructies t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushaltes, postbussen, straatmeubilair en dergelijke wordt toegelaten. Er is geen bebouwing mogelijk in de zone, met uitzondering van kleinschalige constructies en infrastructuren van algemeen belang met volgende karakteristieken: - maximale oppervlakte van 100m² (cumulatief maximum); - maximale kroonlijsthoogte van 4m; - vrije dakopbouw maar met maximale hoogte van 6m; - op te richten in degelijke materialen met neutrale kleuren die zich integreren in de omgeving. De totaliteit van alle constructies en infrastructuren samen bedraagt max. 5% van de totale bestemmingszone welke een geïntegreerd ruimtelijk en landschappelijk onderdeel vormen van de pleinaanleg. Binnen de zone geldt een begroeningspercentage van min. 25%. Alle verhardingsmaterialen dienen maximaal waterdoorlatend te zijn, tenzij voorzien is in voldoende buffering van oppervlaktewater voor de overeenkomende oppervlakte onder het plein of elders. De parkeervlakken worden maximaal in grasdallen uitgevoerd of voor max. 60% van de totale parkeeroppervlakte verhard om zo een maximale groene uitstraling te krijgen. Het oprichten van afsluitingen, toegangspoorten, e.d. is toegelaten. De toegang tot de belendende percelen moet gegarandeerd blijven. Alle voorzieningen en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater en voorzieningen en constructies voor de verwerking van afvalwater zijn toegelaten. De aan te planten heesters, struiken en bomen dienen streekeigen te zijn. De nodige aandacht wordt besteed aan de plaatsing en type van verlichting. Het licht wordt zo min mogelijk verstrooid in de omgeving en

	wordt zeker niet gericht op belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook de groenbuffer naar de open ruimte wordt zo min mogelijk belicht.
--	---

2.6. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor openbaar groen voorziet in een overgang en ruimtelijk landschappelijke verankering tussen enerzijds het versteend karakter van het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de zone voor wegenis en anderzijds de groenbuffer en het aangrenzend landschap.	De 'zone voor openbaar groen' is bestemd voor de aanleg en inrichting van kwalitatieve publieke groene ruimte. De ruimte dient maximaal groen en onverhard te blijven. Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd deze gerelateerd aan de inrichting van het openbaar domein, zoals verlichtingsapparatuur, speeltoestellen, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen,... De aanleg van verhardingen wordt tot een minimum beperkt. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten. Reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten i.f.v. het realiseren van de nodige hemelwaterbuffering en regenwaterinfiltratievoorzieningen. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen beperkt bijkomende reliëfwijzigingen toegestaan worden. De overgang met lager gelegen delen dient wel steeds op een kwalitatieve, ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde wijze te worden opgelost.
Bufferzone (houtkanten)	Bufferzone (houtkanten) De zone is bestemd om een volwaardige groene visuele buffer te vormen t.o.v. het woongebied, het open agrarisch gebied en de belendende holle weg. Het betreft een zone met bouwverbod en bufferfunctie. Het oprichten van gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken is niet toegelaten. Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten De buffers blijven maximaal gevrijwaard van verharding. Opslag van materiaal is verboden. De bufferzone wordt beplant met autochtoon of streekeigen groen bosgoed à rato van 1 plant per m². Tevens wordt de bufferzone beplant met autochtoon of streekeigen hoogstambomen à rato van 1 boom per m². Het plantgoed bestaat hoofdzakelijk uit inheemse soorten bomen en struiken waarvan min. 10% bladhoudend moet zijn tijdens de winter. De beplantingen worden in stand gehouden en afgestorven beplanting wordt vervangen.