

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN
STAD ROESELARE (Deelgemeente RUMBEKE)

STAD ROESELARE
RUIMTELIJKE PLANNING

BELEIDSPLAN (BLP)

REGENBEEK

**STEDEBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

DE ONTWERPER:

witab

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel.: 050/ 35 81 28
fax. : 050 / 35 68 49

DE DIREKTEUR

DIENSTHOOFD

DE URBANIST

Getekend:
R.Blontrock



Datum: 29/07/1992

A. Colpaert

M. Geldof

P. Gellynck

WIJZIGINGEN

DATUM

Oorspronkelijke editie: gunstig geadviseerd door G.C.A. : 12/06/1984

Gewijzigde editie: aangepast aan bepaalde van de plenaire vergadering van 27/03/1992

gezien en gunstig geadviseerd door de plenaire vergadering van 27/03/1992

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.L.P. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van *12/10/92* tot *24/10/92*.

namens het kollege,

op bevel,

De Sekretaris,

[Handwritten signature of the Secretary]

zegel der gemeente



De Burgemeester,

[Handwritten signature of the Mayor]

gezien en gunstig geadviseerd door de G.C.A. in vergadering

van *8/12/1992*.....

op bevel,

De Sekretaris,

[Handwritten signature of the Secretary]

zegel der gemeente



De Burgemeester,

[Handwritten signature of the Mayor]

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van *21/7/93*.....

op bevel,

De Sekretaris,

[Handwritten signature of the Secretary]








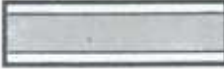


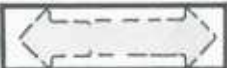
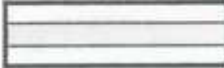








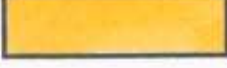

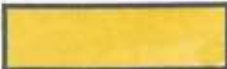


zegel der gemeente



De Burgemeester,

[Handwritten signature of the Mayor]

LEGENDE

	Grens van het BLP	
	Bebouwing met privaat karakter	
	Bebouwing met openbare bestemming	
	Perceelgrens	
	Eerste uitvoeringsfase en/of reeds uitgevoerde verkavelingen	
		
		Verzamelweg waarvan de tracé-lokatie is vastgelegd
		Verplicht doorlopende verbindingsweg waarvan de tracé-lokatie slechts dient vastgelegd bij de verkavelingsaanvraag
		Mogelijke ontsluitingsweg binnengronden, vrij te kiezen in verkavelingsplan
		Verplicht doorlopende openbare voetgangersrelatie waarvan de tracé-lokatie slechts dient vastgelegd bij de verkavelingsaanvraag
	Groenzone, al of niet openbaar	
	de afbakening is vastgelegd	
	de afbakening dient vastgelegd in het verkavelingsplan	
	Openbare pleinsituatie van grotere orde	
	Restzone horende bij het openbaar domein	
	Zone voor geschakelde bebouwing	
	Zone voor vrijstaande bebouwing	
	Zone voor sociaalgerichte huisvesting	
	Plage	
	Water	
	Inwendige overbouwbare ontsluitingsweg	

ALGEMENE DOELSTELLINGEN

1.1. Onderhavig beleidsplan (BLP) beoogt de regeling van de fasegewijze realisatie van het woonuitbreidingsgebied binnen deze zone.

1.2. Aangezien het plangebied in zijn totaliteit niet op korte termijn zal gerealiseerd worden, dient een planningsinstrument te worden gekozen dat voldoende soepelheid biedt voor de uitbouw van zowel onmiddellijke als van latere realisaties.

Aldus wordt geopteerd voor een bestemmingsplan-schemaplan met daarbijhorende criteria en stedenbouwkundige voorschriften, overeenkomstig de beleidsplanprocedure, voorzien in het APA, goedgekeurd door de Vlaamse Executieve bij besluit van 29/04/1991.

1.3. Schemaplan en voorschriften leggen de globale opties vast voor het ganse gebied, zoals o.m. de hoofdbestemmingen, de hoofdwegenstructuur en het karakter van de secundaire wegen- en voetgangersstructuur.

Middels grafische aanwijzingen, zoals o.m. pleinzonerings, boomaanplantingen e.d. wordt het gewenste ruimtelijk kader van de straten en van het openbaar domein aangegeven.

1.4. De onder 1.3. genoemde opties en aanwijzingen vormen de stedenbouwkundige randvoorwaarden waarbinnen individuele deelrealisaties kunnen plaatsvinden.

Voor elk deelrealisatie moet een verkavelingsplan worden opgemaakt.

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1 : Verklaring van voorkomende afkortingen

- max. : maximum
- min. : minimum
- z.p. : zie plan
- : de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig
- DF : definities
- GB : gemeenschappelijke bepalingen (voor zover in onderhavig dossier voorkomend)
- AV : aanvullende voorschriften (voor zover in onderhavig dossier voorkomend).

. GB 2 :

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. Ingeval van een bedrijvzone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is per bedrijfseenheid.

. GB 3 :

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 4 :

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone - voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

. GB 5 :

In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 6 :

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 7 : Materialen

- **Gevels** : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.

- **Daken** : in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijvengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

De keuze is vrij in geval van plat dak.

GB 8 : Uitbouwen

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels .

. GB 9 : Afsluitingen :

Bij de bouw- of verkavelingvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m hoog
- 2) In de voortuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 0,50 m (brievenbuselement uitgezonderd) toegelaten. Voor het overige zie punt 1)
- 3) Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m zijn toegelaten
- 4) Alleen afsluitingen in de voortuinstroken van max. 0,50 m hoog (brievenbuselement uitgezonderd) in levende hagen.
- 5) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

. GB 10 :

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

- GB 11 :

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

ZONE 1 : ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1..Bestemming

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : karmijnrood

1.2. : Bestemmingsomschrijving : zone voor bebouwing met gesloten karakter.

Bij gekoppelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

T.h.v. de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd, die dient geschakeld te worden t.h.v. de buurpercelen ; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelgrens toelaatbaar) en/of muurwanden.

Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weerszijden van de perceelsgrens een bouwrijpe afstand van 3 m gerespekteerd worden ; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een muurwand of afschermgeheel vanaf een grootte orde van 1,80 m. hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

Indien een voorafgaandelijk akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens of perceelsgrenzen kan worden gesloten, zijn volgende alternatieven eveneens mogelijk:

- akkoord tot samenvoeging aan beide perceelsgrenzen (rijbouweffekt)
- akkoord tot samenvoeging aan één zijde van de perceelsgrenzen (koppelbouweffekt)
- akkoord tot het toelaten dat de buurwoning tot op de perceelsgrens in paramentswerk wordt opgetrokken zonder aanbouwverplichting

hoofdbestemming : woongelegenheden : per woongelegenheden is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend.

Bepaalde deelzones in achterliggende positie gelegen, kunnen als garagezone worden ingericht; het betreft deelzones alwaar hetzij kollektieve, hetzij individuele garages, hetzij parkeeroppervlakten kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag (3 m) hoog, per significante gehelen met hetzij een platte, hetzij een hellende dakafwerking in architecturaal verantwoorde materialen. De garagescomplexen dienen op minimaal 8 m t.a.v. het hoofdgebouw ingeplant en t.a.v. aangrenzende nieuwbouwozones dient een bufferstrook van minimaal 5 m gerealiseerd. De inwendige private wegenis dient aansluiting te vinden op de openbare wegenis en dient in gemeenschappelijk overleg uitgevoerd op een zowel technisch als esthetisch verantwoorde wijze

nevenbestemming : detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van tank- en servicestations.

1.3. : Ter hoogte van de op het plan aangebrachte pijlaanduiding kan een overbouwbaar ontsluiting worden voorzien.

2. Dimensionering qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens :

z.p. ; achteruitbouwstroken tot in de grootte-orde van 3 m t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten (i.f.v. bestaande toestandsituaties kan deze achteruitbouwafstand meer dan 3 m zijn), mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen) :

- hetzij 0 m
- hetzij 3 m

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens : ingeval van afzonderlijke bijgebouwen

- hetzij 0 m
- hetzij 3 m; in geval van tuinhuisjes van maximaal 12 m² kan deze afstand op 1m worden gebracht.

2.4. Minimale kavelbreedte : 7 m, behoudens bestaande toestand

2.5. Maximale terreinbezetting :

- maximale grondoppervlakte : 80 %; deze maximale terreinbezetting is slechts van toepassing in de strook met een diepte van 25 m t.a.v. de rooilijn.

3. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

- 3.1. Maximale bouwdiepten:
- gelijkvloers : 20 m
 - verdieping : 14 m

- 3.2. Bouwhoogte-bepalingen :
- maximum aantal bouwlagen : 2

3.3. Dakvorm :

overwegend hellend : d.w.z. maximaal 30 % van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

4. Zone voor hovingen

Het betreft de niet - grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen met uitsluiting van beroepsactiviteitenbestemmingen, is toegelaten van maximaal 30% van de deelzone dieper dan 25 m (en met een minimale afstand van 5m tussen hoofd- en bijgebouw) en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (deze beperking geldt niet in geval van kollektieve garages) en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3 m
- Hetzij 0 m, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord.

ZONE 2 : ZONE VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Bestemming

1.1. Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : oranje

1.2. Bestemmingsomschrijving : zone voor open of halfopen bebouwing (koppelbouw en of schakelbouw).

Bij gekoppelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt

hoofdbestemming : woonegelegenheden : per woonelegenheden is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend.

nevenbestemming :

detailhandel, diensten, horeca, kantoren ; tank- en servicestations zijn uitgesloten.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens : - max. 10 m
- min. 5 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m vanaf de weggrens.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen) :

- indien als open bebouwing opgevat : min. 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

- indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 4 m(deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m(koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woonegelegenheden

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :

- ingeval van aanbouwen aan het hoofdgebouw: min 8 m

- ingeval van afzonderlijke bijgebouwen:

- hetzij 0 m

- hetzij 3 m ; ingeval van tuinhuisjes van maximaal 12 m² kan deze afstand op 1 m worden gebracht.

2.4. Minimale kavelbreedte

- indien als open bebouwing opgevat : min. 18 m

- indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 12 m, behoudens bestaande toestand

2.5. Maximale terreinbezetting :

- maximale grondoppervlakte :

. indien als open bebouwing opgevat : 250 m²

. indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat : 190 m²

3. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepte :

- gelijkvloers : tot maximum 8m t.a.v. de achterkavelgrens.
- verdieping : 15 m

3.2. V/T: maximum 0,8

3.3. Bouwhoogtebepalingen :

max. aantal bouwlagen : 2

3.4. Dakvorm : vrij

4. Zone voor hovingen

Het betreft de niet - grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen met uitsluiting van beroepsactiviteitenbestemmingen, is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (deze beperking geldt niet in geval van kollektieve garages) en 1 bouwlaag(vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Tussen hoofdgebouw en vrijstaand nutsgebouw dient een bouwvrije afstand van minimaal 5m gevrijwaard; ingeval van geschakelde opvatting tussen hoofd- en nutsgebouw dient daartussen een patio-ruimte van minimaal 30 m² gevrijwaard.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3 m
- Hetzij 0 m, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord.

ZONE 3: ZONE VOOR SOCIAAL GERICHTE HUISVESTING

Deze zone zal worden gerealiseerd, ofwel door een overheidsinstantie zoals een openbare huisvestingsmaatschappij, ofwel door een overheidsinstantie gekontroleerde private realisator, op voorwaarde dat deze private realisator een overeenkomst met de stad afsluit waarin de randvoorwaarden worden bepaald i.f.v. de noodzakelijke geachte sociaalgerichte doelstellingen van dit gebied.

Het stedenbouwkundig concept van deze nieuwbouwwone en het definitief tracé van de inwendige wegenis, verkeersvrij/ of -arme wegen, pleingehelen en/of groene zones, dient slechts vastgelegd bij de definitieve verkavelingsaanvraag.

ZONE 4: OPENBARE WEGENIS

4.1. verzamelwegen waarvan de tracé-lokatie is vastgelegd

Het tracé van deze wegen is vastgelegd op het plan.

De definitieve karakteristieken van dit tracé, zoals bepaling van de as, plaatselijke verbredingen of versmallingen van het profiel, materiaalkeuze, verhouding hard en zacht (aanplantingen) materiaal evenals de aansluitingen zowel met de bestaande wegen als met de geplande doorlopende verbindingswegen, dienen bepaald naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag.

Het profiel van deze wegen dient als volgt geconcipeerd:

- rooilijnbreedte :
 - minimum : 10 m
 - maximum : 12 m
 - (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- wegbreedte in KWS, beton of kleinschalig materiaal :
 - minimum : 5 m
 - maximum : 6 m
 - (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- technische aspecten : volgens de richtlijnen van de stedelijke technische dienst

4.2. verplicht doorlopende verbindingswegen

Het betreft verbindingswegen waarvan de uiteinden dienen aan te sluiten op de verzamelwegen, zoals omschreven in punt 4.1., op de plaatsen zoals door de pijlaanduiding op het plan is voorgesteld; het tussenliggend tracé van deze verbindingswegen is op het plan slechts bij wijze van aanduiding weergegeven: d.w.z. dat zowel het tracé als de definitieve karakteristieken zoals in vorig punt omschreven van dit tracé slechts dienen vastgelegd naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag.

Het profiel van deze wegen dient als volgt geconcipeerd:

- rooilijnbreedte :
 - minimum : 8 m
 - maximum : 10 m
 - (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- wegbreedte in KWS, beton of kleinschalig materiaal :
 - minimum : 4 m
 - maximum : 5 m
 - (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- technische aspecten : volgens de richtlijnen van de stedelijke technische dienst

4.3. mogelijke ontsluitingswegen binnengronden

Het betreft eventueel aan te leggen inwendige ontsluitingswegen, die dienen aan te sluiten op de wegen zoals omschreven in punt 4.1. of 4.2.; het tracé van deze ontsluitingswegen is op het plan slechts bij wijze van aanduiding weergegeven; d.w.z. dat zowel het tracé als de definitieve karakteristieken zoals in vorig punt omschreven van dit tracé slechts dienen vastgelegd naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag.

Het profiel van deze wegen dient als volgt geconcentreerd:

- rooilijnbreedte :
 - minimum : 6 m
 - maximum : 8 m
 - (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- wegbreedte in KWS, beton of kleinschalig materiaal :
 - minimum : 3 m
 - maximum : 4,5 m
 - (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- technische aspecten : volgens de richtlijnen van de stedelijke technische dienst

ZONE 5 : OPENBAAR EN NIET-OPENBAAR GROEN EN VOETGANGERSWEGEN

Volgende mogelijkheden zijn voorzien:

5.1. Groenzones al of niet openbaar:

- De juiste verhouding tussen openbare en niet-openbare groenzones en/of open ruimten zal worden vastgelegd naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag.

In deze groenzones zijn **beperkte verharde ruimten toegelaten** o.a. in functie van de bereikbaarheid van bouwpercelen, voetpaden, parkeerveldjes, speelruimten enz.

Nochtans zullen de **verharde delen niet meer dan 10 %** van de oppervlakte van de groenzone mogen beslaan.

- Verplicht aandeel openbaar domein t.h.v. de "Regenbeek":

van voornoemde groenzone-gedeelten en/of voetgangerswegen zal een vast aandeel dienen opgevat als toegankelijk te stellen openbaar domein en wel met dien verstande dat er ter hoogte van het tracé van de "Regenbeek" een strook van gemiddeld 20 m breed openbaar groen wordt opgevat met een minimumbreedte van 10 m. Langs de "Regenbeek", een waterloop van derde categorie met nr L7.21.1.1., dient tevens een zone van 5 m beschikbaar en toegankelijk te zijn om de waterloop te kunnen onderhouden en het uitgegraven slib eventueel te kunnen stapelen zoals bij wet voorzien.

5.2. Voetgangerswegen :

dienen twee gescheiden openbare domeinen met elkaar te verbinden; de breedte ervan zal minimaal 2 m bedragen.

5.3. Plagezone:

Hier geldt een dagrecreatieve bestemming.

5.4. Waterzone:

Hier geldt een dagrecreatieve bestemming.

5.5. Pleinzoneringen

Plaatselijk dient het openbaar domein te worden uitgewerkt tot pleinzoneringen, die zowel de karakteristieken kunnen inhouden, eigen aan de in punt 5.1. beschreven groenzones, als de karakteristieken eigen aan pleinverhardingen in goedschalig materiaal, parkeerveldjes, spel- en relax-akkommodaties.

De definitieve afbakening van deze pleinzoneringen en de wijze van aansluiting en harmonisering met de aangrenzende wegenis zullen in het verkavelingsplan worden aangeduid.

Volgende mogelijkheden zijn voorzien:

• openbare pleinsituatie van kleinere orde (niet grafisch aangeduid) :

deze pleinsituatie bestaat uit een lokale verbreding van de rooilijn en/of een geaccentueerde richtingsverandering van de weg en/of enige parkeerakkommodatie en/of groenakkommodatie en bestaat uit een minimum-oppervlakte van 400 m², surplus de wegenis oppervlakte.

• dergelijke pleinvoorzieningen van kleinere orde zullen worden aangelegd a rato van minstens 1 pleinzonering per bruto- kaveloppervlakte van 3 ha.

• openbare pleinsituatie van grotere orde, eventueel aan te leggen als dries:

(grafisch aangeduid)

deze pleinsituatie zal t.a.v. de grafische aanduiding worden uitgewerkt tot een specifieke herkenbare openbare ruimte, waarvan de rooilijnbreedte plaatselijk kan worden verbreed tot in de grootte-orde van 15 à 20 m of meer en met een minimum-oppervlakte van 800m² surplus de wegenisoppervlakte; voornoemde pleinsituatie kan worden uitgewerkt als een "dries" en wel in die zin dat het centraal gedeelte ervan hoofdzakelijk met groenaanleg is opgevat.

5.6. Restzones horende bij het openbaar domein:

deze zones bedoeld om in het openbaar domein te worden opgenomen of te worden behouden, worden afgebakend om een specifieke doelstelling te kunnen realiseren zoals:

- het voorzien van de nodige ruimte om een hoogspanningspyloon af te schermen;
- het voorzien van een verbindingsmogelijkheid tussen twee tracé's van doorlopende verbindingswegen met dien verstande dat een vlotte voetgangers- en fietsersrelatie wordt gerealiseerd en dat een relatie voor mechanisch verkeer strikt wordt beperkt en mogelijk wordt gemaakt voor het lokale verkeer.