

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM KAULILLE" HERZIENING**

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000 en 13 juli 2001.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgesteld door TECHNUM N.V.  
Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 19 september 2000  
16 januari 2001  
15 maart 2001  
18 september 2001

De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van  
De Secretaris, De Burgemeester,

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek  
op het gemeentehuis werd neergelegd  
van tot

De Secretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van  
De Secretaris, De Burgemeester,

**INHOUDSTABEL**

<b>1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "CENTRUM KAULILLE" herziening	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Afsluitingen	3
1.5. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	3
1.6. Harmonie in het straatbeeld	4
1.7. Terminologie	4
<b>2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>7</b>
Artikel 1: Zone voor wonen en handel: gemengde bebouwing	7
Artikel 2: Zone voor wonen en handel: gesloten – half-open bebouwing	9
Artikel 3: Zone voor wonen: half-open – open bebouwing	11
Artikel 4: Zone voor wonen: open bebouwing	13
Artikel 5: Inbreidingsgebied voor wonen	15
Artikel 6: Zone voor aanhorigheden	17
Artikel 7: Zone voor openbaar nut en plein	18
Artikel 8: Zone voor groengebied	18
Artikel 9: Zone voor voortuinen	18
Artikel 10: Zone voor tuinen	19
Artikel 11: Zone voor wegen	19
Artikel 12: Zone voor wijkontsluitingsweg	19
Artikel 13: Zone voor erf	20
Artikel 14: Zone voor eindpunt	20
Artikel 15: Zone voor parking met groen	20
Artikel 16: Zone voor voetpad	20
Artikel 17: Zone voor plaatselijke ontsluiting	20
Artikel 18: Groenverbinding	20
Artikel 19: Aan te planten bomenrij	21
Artikel 20: te behouden boom	21

## **1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

### **1.1. GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM KAULILLE"HERZIENING**

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan. Elk artikel valt uiteen in twee delen: namelijk de bestemmingsvoorschriften en de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften. Zij bepalen de bestemming en de bebouwing van elke bestaande en toekomstige bebouwing gelegen in het gebied begrensd door de BPA-grens.

### **1.2. VERORDENENDE KRACHT**

Het Bestemmingsplan plannummer 3, deze voorschriften artikel 14 en het Onteigeningsplan plannummer 4 maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit B.P.A.,

### **1.3. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de Bepalingen per zone.

### **1.4. AFSLUITINGEN**

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving.

Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang in het gedrang brengen.

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermede akkoord is. De hoogte mag de 2.00 m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 2.00 m. Betonplaten zijn niet toegestaan.

Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken, bomen worden geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2.00 m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden, ongeacht het gebruikte materiaal. Betonplaten zijn niet toegelaten.

Afwijkingen van deze bepalingen kunnen worden toegestaan, indien zij in harmonie zijn met het karakter van de omgeving of indien de voorgestelde afsluiting reeds overwegend voorkomt in het straatbeeld.

### **1.5. TEGENSTRIJDIGHEID GETEKENDE EN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN**

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.

## **1.6. HARMONIE IN HET STRAATBEELD**

De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. Harmonie wordt bereikt door een aangepast gebruik van schaal, afmetingen en materiaalgebruik.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straaddelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals govelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

## **1.7. TERMINOLOGIE**

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **Hoofdgebouw**  
Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.
2. **Bijgebouw**  
Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin het is opgericht (zone voor tuinen).
3. **Bouwhoogte**  
Hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
4. **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.
5. **Bouwlijn**  
Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.
6. **Voorgevelbouwlijn**  
Lijn waarop een gevel van een gebouw, hoofdgebouw is, kan of moet worden opgericht. Deze lijn kan variabel zijn of verplicht samenvallen met de rooilijn.
7. **Achterevelbouwlijn**  
Lijn waarop de achterevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.
8. **Zijgevelbouwlijn**  
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.
9. **Rooilijn**  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
10. **Overgangslijn**  
Dit is een lijn die de overgang vormt van één bebouwingsvorm naar een andere en het is een overgang van één zone naar een andere.
11. **Dakkapel**  
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

12. Dakterras  
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cf. terras).
13. Garage
  1. Bijgebouw, carport of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
  2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
14. Aanhorigheid  
Deel van een gebouw, dat - aansluitend met het hoofdgebouw - er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook van hoofdgebouwen, maar aan deze van de bouwstrook van aanhorigheden
15. Bouwstrook  
Strook begrenst door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.
16. Gebouw  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
17. Gesloten bebouwing  
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels.
18. Half open bebouwing  
Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
19. Open bebouwing  
Alleenstaand gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
20. Wonen  
Verblijven van personen in één - of meergezinswoningen, of/en in de vorm van appartementen of studio's.
21. Handel  
Onder handel - winkelbedrijf wordt verstaan: elke publieke of private dienstverlening met een "open-deur" - karakter en met een frequent publiek bezoek. Met handel - winkelbedrijven worden gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur - en pedicuersalons, apotheken, loketdiensten van post, bank en dergelijke, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, en andere.
22. Plat dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
23. Hellend dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.
24. Zadeldak  
Dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken met meer dan 10° helling.
25. Scheidingsmuur  
Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
26. Terras  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw.
27. Venster in het dakvlak  
Venster gelegen in de helling zelf van een hellend dak.
28. Zijtuin  
Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.
29. Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

30. Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
31. Bruto-vloeroppervlakte  
Omvattend de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden.

## 2. BEPALINGEN PER ZONE

### ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN EN HANDEL: GEMENGDE BEBOUWING

#### Bestemmingsvoorschriften

Dit is een zone voor wonen, handel en/of horeca. Vrije beroepen zijn ook toegestaan. Er kan in deze zone ook alleen gewoond worden. De bestemming handel of horeca mag enkel op het gelijkvloers voorkomen. Op verdieping is wonen de bestemming.

Ingeval van bebouwing met twee bouwlagen is het inrichten van volwaardige woonegelegenheden onder het dak niet toegelaten, enkel woonvertrekken horende bij woonegelegenheden in de onderliggende bouwlaag kunnen er ingericht worden.

#### Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften

##### Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. Op de plaatsen waarin de bouwstroken een **blauwe lijn** is aangegeven dienen de panden bij volledige afbraak en nieuwbouw de bouwlijn aan te houden op de plaats die de blauwe lijn aangeeft. Dit geldt zowel voor de achtergevelbouwlijn als voor de voorgevelbouwlijn.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
verplichte voorgevelbouwlijn op rooilijn	Verplichte voorgevelbouwlijn op rooilijn
zijgevelbouwlijn	Op de perceelsgrens of in geval van een niet gemeenschappelijke zijgevel op 3.00 m van de perceelsgrens In geval van bestaande blinde gevel, tegen deze gevel Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouw

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).

#### Bouwworm

Gemengde bebouwing: de panden kunnen in gesloten, half-open en open bebouwing voorkomen. In geval van bestaande blinde gevels, is het afbouwen van deze gevels steeds verplicht, indien noodzakelijk zal hiervoor een herverkaveling doorgevoerd worden.

##### gesloten bebouwing

	perceelsbreedte
voor percelen in de rij en voor hoekpercelen	minimum 6.00 m

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

*half-open bebouwing*

	perceelsbreedte
half open bebouwing	minimum 9.00 m

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

*open bebouwing*

	perceelsbreedte
alleenstaande woning	minimum 16.00 m

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

**Hoogte**

hoogte	2 : twee volwaardige bouwlagen gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot bovenzijde dakrand of kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De hoogte bedraagt maximum hoogte 6.00 m met een marge van 1.00 m.
dakrandhoogte	twee aansluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.
diepte	maximum 18.00 m verdieping maximum 12.00 m

**Dak**

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de dakvorm is vrij</li> <li>• bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> <li>• bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°.</li> </ul>
---------	--

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren, in geval van verschillende bouwhoogten, zullen op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.

**Materiaalgebruik**

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.



**ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN EN HANDEL: GESLOTEN – HALF-OPEN BEBOUWING****Bestemmingsvoorschriften**

Dit is een zone voor wonen, handel en/of horeca. Vrije beroepen zijn ook toegestaan. Er kan in deze zone ook alleen gewoond worden. De bestemming handel of horeca mag enkel op het gelijkvloers voorkomen. Op verdieping is wonen de bestemming.

Ingeval van bebouwing met twee bouwlagen is het inrichten van volwaardige woongelegenheden onder het dak niet toegelaten, enkel woonvertrekken horende bij woongelegenheden in de onderliggende bouwlaag zijn toegelaten. Uitzondering hierop kan enkel toegestaan worden voor het behoud van bestaande vergunde constructies.

**Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften*****Inplanting***

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. Op de plaatsen waarin de bouwstroken een blauwe lijn is aangegeven dienen de panden bij volledige afbraak en nieuwbouw de bouwlijn aan te houden op de plaats die de blauwe lijn aangeeft. Dit geldt zowel voor de achtergevelbouwlijn als voor de voorgevelbouwlijn.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Verplichte bouwlijn op rooilijn	Verplichte voorgevelbouwlijn op de rooilijn
zijgevelbouwlijn	Op de perceelsgrens of in geval van een niet gemeenschappelijke zijgevel op 3.00 m van de perceelsgrens In geval van bestaande blinde gevel, tegen deze gevel maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor tuinen aan de voor- en zijgevelzijde en aan de achtergevelzijde).

***Bouwvorm***

Zone voor gesloten – half-open bebouwing. In geval van bestaande blinde gevels, is het afbouwen van deze gevels steeds verplicht, indien noodzakelijk zal hiervoor een herverkaveling doorgevoerd worden.

***gesloten bebouwing***

	perceelsbreedte
voor percelen in de rij en voor hoekpercelen	minimum 6.00 m

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

***half-open bebouwing***

	perceelsbreedte
half open bebouwing	minimum 9.00 m

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

**Hoogte**

hoogte	2 : twee volwaardige bouwlagen gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot bovenzijde dakrand of kroonlijst. De hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m. 3 : maximum drie volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot de dakrand of kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De minimum hoogte bedraagt 6.00 m, de maximum hoogte 9.00 m met een marge van 1.00 m.
dakrandhoogte	twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.
diepte	maximum 12.00 m verdieping maximum 12.00 m

**Dak**

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de dakvorm is vrij</li> <li>• bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> <li>• bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°.</li> </ul>
---------	--

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren, in geval van verschillende bouwhoogten, zullen op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.

**Materiaalgebruik**

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

**ARTIKEL 3: ZONE VOOR WONEN: HALF-OPEN – OPEN BEBOUWING****Bestemmingsvoorschriften**

Dit is een zone voor wonen. Vrije beroepen zijn ook toegestaan.  
Ingeval van bebouwing met twee bouwlagen is het inrichten van volwaardige woonegelegenheden onder het dak niet toegelaten, enkel woonvertrekken horende bij woonegelegenheden in de onderliggende bouwlaag zijn toegelaten.

**Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften*****Inplanting***

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

Achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden
Voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Zijgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).

***Bouwworm***

Zone voor half-open – open bebouwing.

***half-open bebouwing***

	perceelsbreedte
half open bebouwing	minimum 9.00 m

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

***open bebouwing***

	perceelsbreedte
alleenstaande woning	minimum 16.00 m

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

***Hoogte***

hoogte	2 : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot dakrand of kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De minimum hoogte bedraagt 3.00 m, maximum hoogte 6.00 m met een marge van 1.00 m.
dakrandhoogte	twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.
diepte	15.00 m tot maximum 17.00 m verdieping maximum 12.00 m

**Dak**

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"><li>• de dakvorm is vrij</li><li>• bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</li><li>• de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li><li>• bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°.</li></ul>
---------	---

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren, in geval van verschillende bouwhoogten, zullen op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.

**Materiaalgebruik**

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

**ARTIKEL 4: ZONE VOOR WONEN: OPEN BEBOUWING****Bestemmingsvoorschriften**

Dit is een zone voor wonen. Vrije beroepen zijn ook toegestaan.

**Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften*****Inplanting***

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. Op de plaatsen waarin de bouwstroken een **blauwe lijn** is aangegeven dienen de panden bij volledige afbraak en nieuwbouw de bouwlijn aan te houden op de plaats die de blauwe lijn aangeeft. Dit geldt zowel voor de achtergevelbouwlijn als voor de voorgevelbouwlijn.

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Zijgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).

***Bouwvorm***

Zone voor open bebouwing.

***open bebouwing***

	perceelsbreedte
alleenstaande woning	minimum 16.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkeveling mogelijk is.

***Hoogte***

hoogte	1: maximum één en een halve bouwlaag toegestaan. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De maximum hoogte bedraagt 4.50 m met een marge van 1.00 m. 2: maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan vanaf de as van de voorliggende weg tot dakrand of kroonlijst. De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m.
dakrandhoogte	twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.
diepte	15.00 m tot maximum 18.00 m verdieping tot maximum 12.00 m

***Dak***

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de dakvorm is vrij</li> <li>• bij hellend dak: dakhelling tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte in functie van de bouwdiepte.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> <li>• bij plat dak: de maximum dakhelling bedraagt 10°.</li> </ul>
---------	--

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren, in geval van verschillende bouwhoogten, zullen op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.

#### ***Materiaalgebruik***

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

## **ARTIKEL 5: INBREIDINGSGEBIED VOOR WONEN**

### **UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN**

De uitgangspunten en doelstellingen, kunnen globaal als volgt worden samengevat:

- Verdichting van het structuurondersteunend hoofddorp, met aandacht voor de draagkracht van de kern;
- Minimum dichtheid van 15 wo/ha;
- Divers aanbod wat woonvormen betreft;
- Een rustig woongebied met aandacht voor specifieke ruimtelijke eigenschappen van het gebied;
- Gefaseerde ontwikkeling met oog voor de totaliteit;
- De zone moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen en het parkeren kan al dan niet ondergronds gebeuren, liefst in de kelderverdieping voor de appartementsblokken. Bij rijwoningen en geschakelde woningen kunnen zones afgebakend worden die parkeren, carports, garages, tuinbergingen ... toelaten.

Gelet op de belangrijkheid van het gebied zal de GECORO het planningsproces voor de verdere uitwerking van dossier begeleiden.

### **Bestemmingsvoorschriften**

Het is een gebied waar enkel en alleen gewoond kan worden. Wonen gebeurt in de vorm van één- of meergezinswoningen, of/en in de vorm van appartementen of studio's.

### **Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften**

De te hanteren bebouwingstypologieën zijn divers. Langs de wijkontsluiting worden rijwoningen, appartementen en studio's ingeplant (op plan ○○○○○). In geval van meergezinswoningen is het inrichten van woonvertrekken onder het dak enkel toegelaten in relatie met de onderliggende bouwlaag. Aan de erven worden **ééngezinswoningen** in open bouwvorm, al dan niet op de perceelsgrens, en half-open bouwvorm voorzien (op plan □□□□□).

#### *Inplanting*

Gebeurt in de zone voor inbreidingsgebied voor wonen. Het toelichtingsplan, bij de toelichtingsnota gevoegd, geeft op een indicatieve manier een mogelijke invulling weer.

#### *Hoogte*

Het aantal bouwlagen bedraagt maximum twee. De hoogte van één bouwlaag bedraagt drie meter. De maximum bouwhoogte bedraagt 6.00 m. De hoogte is te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mogen geen grote veranderingen aangebracht worden.

#### *Dakvorm*

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken situeert de dakhelling zich tussen 40° en 50°. Bij plat dak bedraagt de dakhelling maximum 10°.

#### *Bebouwingsindex*

Zones voor gesloten rijwoningen, appartementen en studio's (op plan ○○○○○)  
B/T = maximum 0,2

Zones voor ééngezinswoningen (erven: op plan □□□□□)  
B/T = maximum 0,2

*Vloerindex*

Zones voor gesloten rijwoningen, appartementen en studio's (op plan ○○○○○)

V/T = maximum 0,5

Zones voor ééngezinwoningen (erven: op plan □□□□□)

V/T = maximum 0,5

*Materiaalgebruik*

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. De harmonie van de omgeving wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw- of stedenbouwkundige elementen, gehanteerd in de waardevolle en te behouden volumes.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.



**ARTIKEL 6: ZONE VOOR AANHORIGHEDEN****Bestemmingsvoorschriften**

Zone voor constructies die aansluiten op het hoofdgebouw en er één geheel mee vormen. Deze constructies dienen dezelfde bestemming te hebben als het hoofdgebouw. Autobergplaatsen en andere bergplaatsen zijn toegelaten.

**Bebouwingsvoorschriften***Plaatsing*

achtergevelbouwlijn	uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	tegen het hoofdgebouw om er één geheel mee te vormen
zijgevelbouwlijn	zoals ingetekend
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

*Volume*

hoogte	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw, maar alleszins beperkt tot 3.50 m tot dakrand.
diepte	maximum tot aan de zonegrens voor aanhorigheden
breedte	maximum gelijk aan de breedte van het hoofdgebouw

*Dak*

De dakvorm is vrij. De bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

*Materialen*

Dezelfde als voor het hoofdgebouw. Het dak mag wel uitgevoerd worden in een ander materiaal, indien het een harmonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.

**ARTIKEL 7: ZONE VOOR OPENBAAR NUT EN PLEIN****Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone omvat het Nevenplein. In deze zone zijn het cultureel centrum en het OCMW-gebouw ingeplant.

Naast de aanleg van een openbaar plein, met het nodige straatmeubilair, is hier elke infrastructuur verbonden aan een openbare nutsfunctie toegestaan. Het plein dient op een zodanige wijze aangelegd te worden, dat het zijn functie als multifunctionele openbare ruimte op een kwalitatief goede manier kan vervullen.

**Bebouwingsvoorschriften**

Bezettingspercentage	uitbreiding is mogelijk in functie van aan te tonen noden en behoeften en aansluitend bij de bestaande bebouwing. Uitbreiding is tot 30 % bezetting toegestaan. De nieuwe te hanteren hoogte is bepaald door de bestaande hoogte. Het plaatsen van straatmeubilair, los van de bestaande bebouwing is toegelaten, op voorwaarde dat het bezettingspercentage niet overschreden wordt.
----------------------	--

**ARTIKEL 8: ZONE VOOR GROENGEBIED**

Dit is een zone voor de inrichting van een openbaar multifunctioneel groengebied. Deze zone moet voorzien worden van gebruiksgroen, speelpleinuitrusting, .... Een goede basisstructuur moet aanwezig zijn: degelijk structureel groen, heestermassieven als afbakening en geleiding, een paar parkbomen, ....

**ARTIKEL 9: ZONE VOOR VOORTUINEN****Bestemmingsvoorschriften**

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.  
Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Inritten naar garages zijn mogelijk.

**Inrichtingsvoorschriften**

beplanting	verplicht
verharding	max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel toegangen naar garages zijn toegelaten

**ARTIKEL 10: ZONE VOOR TUINEN****Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen. Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.

In de zone voor tuinen bij de gesloten bebouwing, aangeduid met een arcering, is de inplanting van parkeer- en bijgebouwen toegestaan. Ze moeten geïntegreerd worden in de tuinaanleg.

**Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften**

beplanting  
verplicht

Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages, ed. zijn toegelaten. Deze gebouwde constructies moeten altijd bekeken worden in functie van de tuinaanleg. Beplanting en groen moeten overheersen.

materialen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zelfde materiaal als voor het hoofdgebouw</li> <li>• andere: esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout</li> </ul>
dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dakvorm is vrij</li> </ul>

**ARTIKEL 11: ZONE VOOR WEGEN**

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegcode is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegen moeten duidelijk gemerkt worden. Langs deze weg kunnen groenbeplanting en hoogstammige bomen voorzien worden.

**ARTIKEL 12: ZONE VOOR WIJKONTSLUITINGSWEG**

Deze weg dient om het verkeer van en naar het inbreidingsgebied voor wonen op te vangen. Deze weg heeft een breedte van 12.00 m openbaar domein. Het is de hoofdontsluitingsas van het inbreidingsgebied voor wonen. Er moet een bomenrij ingeplant worden.

**ARTIKEL 13: ZONE VOOR ERF**

Dit is een zone voor de inrichting van een rustig woonerf. Er moet groen, in de vorm van haagstructuren of hoogstammen, aangeplant worden.  
Deze zones vangen het plaatselijk verkeer op. Hier hebben fietsers en voetgangers (zacht verkeer) dezelfde rechten als het gemotoriseerd verkeer die het zacht verkeer niet mogen verdringen. Erfparking en groenbeplanting is toegelaten.

**ARTIKEL 14: ZONE VOOR EINDPUNT**

Deze zone vormt het eindpunt van de toegang naar het inbreidingsgebied voor wonen vanop het Nevenplein. Dit moet in de inrichting van de plek tot uiting komen. Er moeten hier een aantal hoogstammige bomen aangeplant worden, die een mooi perspectief bieden op de toegang van de wijk.

**ARTIKEL 15: ZONE VOOR PARKING MET GROEN**

Zone voorbehouden voor de aanleg van parkeerplaatsen in een aangepast groenkader. Het parkeergebeuren zal degelijk georganiseerd worden.  
De beplanting zal zodanig geschieden dat zij visueel zal domineren t.o.v. de parkeefunctie.

**ARTIKEL 16: ZONE VOOR VOETPAD**

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten, voor onderhoud. Enkel en alleen in de Marktstraat is plaatselijk verkeer toegelaten.

**ARTIKEL 17: ZONE VOOR PLAATSELIJKE ONTSLUITING**

Dit is een zone die dient voor plaatselijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de aangrenzende zones voor tuinen en het inbreidingsgebied voor wonen.

**ARTIKEL 18: GROENVERBINDING**

Het is belangrijk dat een groenverbinding gecreëerd wordt vanop het Nevenplein naar de Fabrieksstraat. Deze groene verbinding moet door groenaanplanting, bomen, hagen voelbaar worden in het openbaar domein, ongeacht de bestemmingszone waarin ze zich bevindt.  
Deze groene verbinding omvat eveneens een verbinding waar de fietsers en voetgangers voorrang krijgen op het gemotoriseerd plaatselijk verkeer.

**ARTIKEL 19: AAN TE PLANTEN BOMENRIJ**

Ter ondersteuning van de wijkontsluiting is het aanplanten van een bomenrij met laanbomen verplicht. Deze bomenrij is op indicatieve wijze op het bestemmingsplan weergegeven.

**ARTIKEL 20: TE BEHOUDEN BOOM**

De op het plan aangeduide boom dient optimaal behouden te blijven.

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd:

- er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;
- de inritten der aangelande mogen slechts 4.00 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdionstbaarheden langs Rijkswegen;
- 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 van de boom;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen;
- 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 der bomen.