

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM 2" EKSEL - 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, 4 mei 1998  
29 juli 1998  
29 oktober 1999  
27 augustus 2001  
9 november 2001  
14 januari 2002  
18 juni 2002  
5 juli 2002  
26 augustus 2002

De stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

M.L. VANKRUNKELSVEN

F. BOONS

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,

M.L. VANKRUNKELSVEN

F. BOONS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

M.L. VANKRUNKELSVEN

F. BOONS

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "CENTRUM 2" EKSEL - herziening	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Verbouwingswerken aan constructies die bestonden voor het kracht zijn van huidig BPA	3
1.5. Uitbreidingswerken aan constructies die bestonden voor het kracht zijn van huidig BPA	3
1.6. Afsluitingen	3
1.7. Visueel scherm	4
1.8. Schermgroen	4
1.9. Groene ader	4
1.10. Stedenbouwkundige eenheid	4
1.11. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	5
1.12. Terminologie	5
<b>2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>8</b>
<b>ART. 1. ZONES VOOR WONEN WO</b>	<b>8</b>
ART. 1.1. ZONE VOOR WONEN WO - appartementen	8
ART. 1.2. ZONE VOOR WONEN WO - gesloten bebouwing	10
ART. 1.3. ZONE VOOR WONEN WO - half open en open bebouwing	12
<b>ART. 2. ZONES VOOR WONEN WO-I</b>	<b>14</b>
ART. 2.1. ZONE VOOR WONEN WO-I - gesloten bebouwing	14
ART. 2.2. ZONE VOOR WONEN WO-I - half open en gesloten bebouwing	15
<b>ART. 3. ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN</b>	<b>17</b>
ART. 3.1. ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN	17
<b>ART. 4. ZONES VOOR OPEN RUIMTES</b>	<b>19</b>
ART. 4.1. ZONE VOOR TUINEN	19
ART. 4.2. ZONE VOOR TUINEN MET GEMEENSCHAPPELIJK KARAKTER	20
ART. 4.3. ZONE VOOR VOORTUINEN	21
ART. 4.5. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	22
ART. 4.6. ZONE VOOR PRIVAAT PARK	23
<b>ART. 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>	<b>24</b>
ART. 5.1. ZONE VOOR OPENBAAR NUT	24
<b>ART. 6. ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN</b>	<b>25</b>
ART. 6.1. HOOFDWEG	25
ART. 6.2. WIJKONTSLUITINGSWEG	25
ART. 6.3. WOONSTRAAT	25
ART. 6.4. VOETPAD	25

## **1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

### **1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "CENTRUM 2" EKSEL - herziening**

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

### **1.2. Verordenende kracht**

Het Plan bestaande toestand, het Bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit BPA.

### **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. Verbouwingswerken aan constructies die bestonden voor het kracht zijn van huidig BPA**

- verbouwingswerken waardoor een bestaande hoofd- en/of nevenbestemming behouden blijft die niet overeenstemt (-stemmen) met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan indien zij gebeuren binnen het bestaande volume.
- verbouwingswerken die niet voldoen aan de voorschriften qua volume en plaatsing kunnen slechts worden toegelaten indien:
  - ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften
  - ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen. Er mogen wel geen nieuwe elementen ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.

### **1.5. Uitbreidingswerken aan constructies die bestonden voor het kracht zijn van huidig BPA**

Deze werken zijn slechts toegelaten indien door de uitvoering van deze werken de bestemming overeenstemt met de voorgeschreven bestemming en/of de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften.

### **1.6. Afsluitingen**

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. Bij voorkeur worden natuurlijke afscheidingen zoals hagen, struiken, draad met klimplanten, e.d. gebruikt.

Afsluitingen tussen twee bebouwde terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermede akkoord is. Bij gebreke aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet natuurlijke afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 1m. Betonplaten zijn niet toegestaan.

Natuurlijke afsluitingen als hagen, struiken, mogen geplaatst worden op 0,5 m van de perceelsgrens voor zover de maximum hoogte nooit 2 m overschrijdt.

Afsluitingen langs het openbaar domein moeten op minimum 0,5m van de rooilijn geplaatst worden en mogen de maximum hoogte van 2m boven het peil van de stoep niet overschrijden, ongeacht het gebruikte materiaal.

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.

### **1.7. Visueel scherm**

Het visueel scherm wordt geplaatst, daar waar het op het plan aangeduid is. Dit scherm bestaat uit een muur of een gelijkwaardig materiaal en is eenvormig voor alle schermen. Visueel vormt dit scherm de binding tussen de verschillende entiteiten. Functioneel gezien garandeert dit scherm de privacy van de aanpalende buitenruimten bij de woningen.

De hoogte van dit scherm bedraagt 1,80 m. Het onderbreken van de schermen, om toegang te nemen tot de aanpalende tuinzones is toegelaten.

### **1.8. Schermgroen**

Het schermgroen wordt verplicht aangeplant op de aangeduide plaatsen. Het schermgroen bestaat uit hoogstammige bomen, eventueel in geleide vorm (bvb leilindes) of als zuilvorm.

Het groenscherm garandeert de privacy tussen de zones waar enkel op gelijkvloers gewoond wordt en de zones waarin ook op de verdieping woonvertrekken voorkomen.

### **1.9. Groene ader**

De **groene ader** is de rode draad die doorheen het bijzonder plan loopt. Hij overschrijdt verschillende zoneringen binnen het bestemmingsplan. Hij kan voorkomen onder verschillende hoedanigheden, maar telkens staat het zachte, groene, recreatieve karakter voorop. Hij kan door middel van bomenrijen, houtkanten, heestermassieven, bermen, ... vorm krijgen. De groene ader, als groene lineair die structureert, loopt dwars doormidden de verschillende zones van het BPA. De aanduiding op het plan "groene ader" is indicatief en niet maatvast ingetekend.

### **1.10. Stedenbouwkundige eenheid**

Binnen dit B.P.A. wordt het binnengebied Veldstraat – Pundershoekstraat beschouwd als een stedenbouwkundige eenheid. Deze wordt aangeduid op het plan met een lijncode.

De kosten voor de inrichting van het openbaar domein (wegen, verlichting, voetpaden, openbaar groen,...) dienen te worden gedragen door alle betrokken eigenaars en/of initiatiefnemers. Dit aandeel wordt bepaald door de procentuele verdeling van de vloeroppervlakte van ieder betrokkene eigenaar en/of initiatiefnemer, binnen de totaal te realiseren vloeroppervlakte. Ook bij eventueel gefaseerde uitvoering dient deze verdeling over de totaliteit van de stedenbouwkundige eenheid te gebeuren.

Voor de verschillende bouwprojecten kan enkel bouwtoelating verleend worden indien het openbaar domein gerealiseerd is volgens het goedgekeurde plan of indien er financiële garanties (bankwaarborg) gegeven werden voor de uitvoering van het openbaar domein (wegen, verlichting, voetpaden, openbaar groen,...).

Het openbaar domein wordt, na realisatie, kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur, dat verder zal instaan voor het beheer en het onderhoud ervan.

### **1.11. 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.

### **1.12. Terminologie**

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw of bebouwing  
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op of tegen de perceelsgrenzen zijn opgericht.
2. 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.
3. Achtergevelgrens  
Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht. 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.
4. Alleenstaand gebouw of bebouwing  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op of tegen een perceelsgrens is opgericht.
5. Bijgebouwen (bijbouw)  
Vrijstaand opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.
6. 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).
7. 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..

8. Dakkapel  
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
9. Dakrand  
Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).
10. Dakterras  
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
11. Garage
  1. Bijgebouw 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.
12. Gebouw  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
13. Gesloten bebouwing  
De bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op of tegen de perceelsgrenzen en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.
14. Half open bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij minstens één zijgevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op of tegen de perceelsgrens en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
15. 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.
16. Luifel  
Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
17. Open bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.
18. Plat dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
19. Rooilijn  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
20. Scheidingsmuur  
Zijgevel van een gebouwen die op of tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens is opgericht.
21. Schuin dak (hellend dak)  
Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.
22. 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.

23. Terras  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.
24. Tweewoonst (gekoppelde bebouwing)  
Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen één zijgevel op of tegen de perceelsgrens oprichten en de voor- en achtergevel zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel vormen.
25. Uitbouw  
Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).
26. Uitsprong  
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
27. Venster in het dakvlak  
Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.
28. Verdieping  
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.
29. Zadeldak  
Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.
30. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)  
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. 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.

## 2. BEPALINGEN PER ZONE

### ART. 1. ZONES VOOR WONEN WO

#### ART. 1.1. ZONE VOOR WONEN WO - appartementen

##### Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming	zuivere woonfunctie
-----------------	---------------------

Er zal gestreefd worden naar een verscheidenheid aan woningtypes (bij voorbeeld: galerijwoningen, duplex-appartementen, appartementen, appartementen met privé-tuin, enz.).

Bij het ontwerp van de woningen dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de privacy van de bewoners en de buurt. Een maximale bezonning en lichtinval per woonegelegenheid staan eveneens voorop.

Het parkeren moet ondergronds gebeuren, de ondergronds garages mogen gedeeltelijk onder de zone voor tuinen met gemeenschappelijk karakter doorlopen. De afwerking van het maaiveld dient echter zodanig te gebeuren dat een kwalitatieve woonomgeving gegarandeerd wordt.

##### Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

###### Verkaveling

Enkel appartementen mogen opgericht worden. Verkaveling in loten is niet toegelaten

###### Inplanting

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

Achtergevelbouwlijn	<ul style="list-style-type: none"><li>• maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouw</li></ul>
Voorgevelbouwlijn	<ul style="list-style-type: none"><li>• uiterste bouwlijn voor hoofdgebouwen</li></ul>
Peil gelijkvloers	<ul style="list-style-type: none"><li>• maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. 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.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</li></ul>
Garagetoegangen	<ul style="list-style-type: none"><li>• de inplanting van garagetoegangen moet verantwoord zijn zowel vanuit verkeerstechnisch als stedenbouwkundig oogpunt.</li></ul>

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



Volume

Hoogte: deze wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van dakrand of de kroonlijst	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst.</li> <li>• de maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.</li> <li>• Zones gemerkt 1: maximaal één bouwlaag, met een hoogte van 3.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de dakrand</li> </ul>
Vloeroppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximale bebouwingsindex B/T<sup>1</sup> (gelijkvloers) : 1</li> <li>• maximale vloeroppervlakte bouwlaag<sup>2</sup> 1: 0.70</li> </ul>
Overbouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ter hoogte van de kruiselingse aanduiding door de bouwblok langs de Schoolstraat is de realisatie van een onderdoorgang naar het binnenliggende gebied verplicht</li> </ul>
Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elke woonegelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van 2.00 m</li> </ul>

Dak

Dakvorm	Dakvorm is vrij
---------	-----------------

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 en camouflerende materialen is niet toegelaten.

<sup>1</sup> De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale oppervlakte van de betreffende zone

<sup>2</sup> De gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van één bouwlaag die voor bewoning in aanmerking komt en zo uitgerust wordt. De buitenruimte, zoals terrassen, wordt niet mee in rekening gebracht. De oppervlakte wordt berekend t.o.v. de totale oppervlakte van de zone.

**ART. 1.2. ZONE VOOR WONEN WO - gesloten bebouwing**

**Bestemmingsvoorschriften**

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuivere woonfunctie</li> <li>• minimum 70% van de totale vloeroppervlakte</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li> <li>• kantoren, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> </ul>

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**

Voor de zones aangeduid met "A" zijn, afwijkingen van de vooropgestelde voorschriften mogelijk in functie van het behoud van de bestaande villa.

In de zone gemerkt B dienen de bestaande volumes en karakteristieken bewaard te blijven bij de realisatie van de bestemming. Afwijkingen van de bebouwingsvoorschriften zijn in functie hiervan toegelaten.

Verkaveling

In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.

	<b>perceelsbreedte</b>
voor percelen in de rij	minimum 6m maximum 10m
voor hoekpercelen	minimum 6m maximum 12m

Inplanting

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

achtergevelgrens	uiterste grens voor hoofdgebouwen
voorgevelgrens	uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelgrens	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen
In de gevel ingebouwde garages	- enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7m breed is. - maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden

aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

### Volume

hoogte	Z : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan 2Z : 2 volwaardige bouwlagen verplicht  De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3 m, met een marge van 1 m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3 m of 6 m bedragen met een marge van 1 m.
dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden
diepte	gelijkvloers : maximum 17m verdiepingen : maximum 12 m

### Dak

dakvorm	hellend dak, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst met de nok evenwijdig aan de weg, variërend tussen min. 30° en max 45° met een nokhoogte van max. 6 m boven de dakrand.  de meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt
dakkapellen en dakvlakvensters	Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd en ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw
dakterassen	toegelaten op min. 1m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien geïntegreerd in de dakvorm

### Materialen

- 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.
- Het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren

**ART. 1.3. ZONE VOOR WONEN WO - half open en open bebouwing**

**Bestemmingsvoorschriften**

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuivere woonfunctie</li> <li>• minimum 70% van de totale vloeroppervlakte</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li> <li>• kantoren, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> </ul>

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**

Verkaveling

Enkel alleenstaande woningen of tweewoonsten mogen opgericht worden.

	<b>perceelsbreedte</b>
tweewoonst	minimum 9m maximum 16m
alleenstaande woning	minimum 16m maximum 20m

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

Deze maatuitvoering dient steeds in de gevelgeleding tot uiting te komen, ongeacht de eigendomstructuur. Uitgezonderd voor de zone gemerkt A.

Inplanting

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

achtergevelgrens	uiterste grens voor hoofdgebouwen
voorgevelgrens	uiterste grens voor hoofdgebouwen of gelijk met rooilijn, ingeval van verplichte bouwlijn of rooilijn
zijgevelgrens	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen
In de gevel ingebouwde garages	- enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7m breed is. - maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.

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

### Volume

hoogte	Z : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan 2Z : 2 volwaardige bouwlagen verplicht De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3m, met een marge van 1m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3m of 6m bedragen met een marge van 1m.
dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden
diepte	gelijkvloers : maximum 17m verdiepingen : maximum 12 m Deze maxima gelden ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.

### Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hellend dak, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst, variërend tussen min. 30° en max 45° met een nokhoogte van max. 6.m (in functie van de bouwdiepte) boven de dakrand, rekening houdend met aansluitende daken.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers te opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> </ul>
dakkapellen en dakvlakvensters	Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw
dakterrassen	toegelaten op min. 1m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien geïntegreerd in de dakvorm

### Materialen

- 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.
- Het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten
- Voor een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

## ART. 2. ZONES VOOR WONEN WO-I

### ART. 2.1. ZONE VOOR WONEN WO-I - gesloten bebouwing

#### Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• zuivere woonfunctie</li><li>• minimum 50% van de totale vloeroppervlakte per perceel</li></ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li><li>• kantoren, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li><li>• voor handel geldt een maximale verkoopsoppervlakte van 250m<sup>2</sup></li></ul>

#### Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

De bebouwingsvoorschriften zijn dezelfde als deze bepaald onder art. 1.2.

**ART. 2.2. ZONE VOOR WONEN WO-I - half open en gesloten bebouwing**

**Bestemmingsvoorschriften**

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuivere woonfunctie</li> <li>• minimum 50% van de totale vloeroppervlakte per perceel</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li> <li>• kantoren, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> <li>• voor handel geldt een maximale verkoopsoppervlakte van 250m<sup>2</sup></li> </ul>

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**

Verkaveling

Enkel alleenstaande groepen van 2 tot 6 percelen zijn toegelaten.

	<b>perceelsbreedte</b>
half open bebouwing	minimum 9m maximum 15m
gesloten bebouwing	minimum 6m maximum 12m

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

Deze maatvoering dient steeds in de gevelgeleding tot uiting te komen, ongeacht de eigendomstructuur.

Inplanting

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

achtergevelgrens	uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelgrens	uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelgrens	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van het hoofdgebouw, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. het straatbeeld in het algemeen
In de gevel ingebouwde garages	- enkel toegelaten indien de gevel tenminste 7m breed is. - maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.

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

### Volume

hoogte	Z : maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan 2Z : 2 volwaardige bouwlagen verplicht  De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3 m, met een marge van 1 m. De bouwhoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3 m of 6 m bedragen met een marge van 1 m.
dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	gelijkvloers : maximum 17m verdiepingen : maximum 12 m  Deze maxima gelden ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte

### Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hellend dak, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst, variërend tussen min. 30° en max 45° met een nokhoogte van max. 6.m (in functie van de bouwdiepte) boven de dakrand en rekening houdend met de aangrenzende daken.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers te opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> </ul>
dakkapellen en dakvlakvensters	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw</li> </ul>
dakterrassen	toegelaten op min. 1m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien geïntegreerd in de dakvorm

### Materialen

- 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.
- Het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmonieren
- Voor een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.



## ART. 3. ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN

### ART. 3.1. ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN

#### Bestemmingsvoorschriften

winkelbedrijven	toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
diensten	toegelaten indien in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
horeca	toegelaten op voorwaarde dat zij het rustige karakter van de omgeving niet schaden en in relatie staat met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorliggende zone voor hoofdgebouwen
ambachtelijke bedrijven	toegelaten 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
wonen	niet toegelaten

#### Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Indien op het gelijkvloers geen van voormelde activiteiten wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie heeft, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor tuinen en zullen de voorschriften van desbetreffende zone van kracht zijn.

#### Plaatsing

achtergevelgrens	op de perceelsscheiding of op minimaal 3m ervan
voorgevelgrens	aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelgrens	op de perceelsscheiding of minimaal 3m ervan
peil gelijkvloers	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw

#### Volume

hoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• één bouwlaag met een maximum van 4.5m</li> <li>• bij oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3m.</li> </ul>
diepte	mag de bestaande configuratie niet overschrijden

### Dak

De dak is vrij. De volumes dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

### Materialen

In harmonie met het voorliggend gebouw.

## ART. 4. ZONES VOOR OPEN RUIMTES

### ART. 4.1. ZONE VOOR TUINEN

#### Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat 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.

#### Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

##### Bepanting

Verplicht.

##### Bijgebouwen

inplanting	de afstand tot de laterale perceelsgrens moet min. 2 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel
volume	<ul style="list-style-type: none"><li>• de globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot max. 50 m<sup>2</sup></li><li>• max. 3 m hoogte tot dakrand.</li></ul>
materialen	<ul style="list-style-type: none"><li>• indien koppeling met hoofdgebouw : zelfde materiaal als hoofdgebouw</li><li>• andere : esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout</li></ul>
dak	<ul style="list-style-type: none"><li>• dakvorm is vrij</li><li>• voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden</li></ul>

## **ART. 4.2. ZONE VOOR TUINEN MET GEMEENSCHAPPELIJK KARAKTER**

### **Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private of semi-private tuinen.

### **Inrichtingsvoorschriften**

Beplanting is verplicht. De bestaande beplanting moet optimaal gerespecteerd worden, vooral de hoogstammen.

In de zone gemerkt E is de aanleg van een erf toegelaten, de verharding bedraagt maximaal 80 % van de oppervlakte van de zone gemerkt E, doch ruimte dient voorbehouden voor de aanplanting van hoogstambomen, rekening houdend met de aangrenzende bebouwingen.

Bij de bouwaanvraag voor de aanpalende bebouwing dient een beplantingsplan gevoegd te worden, voor de zone of een deel van de zone horende bij de aangevraagde bebouwing.

De toegang tot het erf mag niet gerealiseerd worden vanaf de Groenstraat, maar zal gebeuren via de te realiseren insteekweg.

Bebouwing is in deze zone niet toegelaten. Het ondergronds voorzien van een parkeergarage is toegelaten, op voorwaarde dat het maaiveldniveau zodanig afgewerkt wordt dat de inrichting van een kwalitatieve buitenruimte bij de woningen mogelijk is. De toegang tot de ondergrondse garage moet gebeuren via de aanpalende gebouwen.

### ART. 4.3. ZONE VOOR VOORTUINEN

#### Bestemmingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.

Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten.

Inritten naar eventuele garages zijn toegelaten indien aan de bebouwingsvoorschriften is voldaan.

#### Inrichtingsvoorschriften

beplanting	Verplicht, daarbij horen eveneens hoogstammige bomen
verharding	max. 35%
afritten naar garages	<ul style="list-style-type: none"><li>• afritten onder het peil van weg zijn niet toegelaten</li><li>• uitgravingen in de zijdelingse strook ten opzichte van de weg t.b.v. garages in het achtergevelgebied moeten min. 1m van de perceelsgrens blijven.</li></ul>

## **ART. 4.5. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN**

### **Bestemmingsvoorschriften**

Voorbehouden voor beplanting.

### **Inrichtingsvoorschriften**

Naargelang de ligging en de vorm, heeft deze zone een sierfunctie en doet zij dienst als publieke buitenruimte. De rust- en spelfunctie in een groene inrichting overheerst.

Bebouwing is niet toegelaten, uitgezonderd lichte constructies zoals een prieeltje, kiosk, speeltuigen,... met een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>.

De zuidelijke zone wordt doorkruist door een voetpad en wordt op het bestemmingsplan op indicatieve wijze aangegeven als voetgangersrelatie.

In de zone naast de school dienen de hoogstammige bomen optimaal behouden te worden. Bij afsterving is nieuwe aanplanting van hoogstammen vereist.

## **ART. 4.6. ZONE VOOR PRIVAAT PARK**

### **Bestemmingsvoorschriften**

Stroken voorbehouden voor de aanleg van privaat park.

### **Inrichtingsvoorschriften**

De aanleg zal zodanig geschieden dat het een sierfunctie heeft t.o.v. het bijbehorende gebouw.

Het allergrootste belang zal besteed worden aan het bestaande bomenbestand, dat oordeelkundig zal onderhouden en aangevuld worden.

In deze zone is geen bebouwing toegelaten, enkel open constructies zoals prieeltjes kunnen opgericht worden, met een maximum oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> gemeten over de totale zone.

## **ART. 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

### **ART. 5.1. ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

#### **Bestemmingsvoorschriften**

School.

#### **Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**

De bestaande gebouwen mogen uitbreiden met 35%.

De vrije ruimte dient met een beplanting te worden ingekaderd. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.



## **ART. 6. ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN**

### **ART. 6.1. HOOFDWEG**

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen.

### **ART. 6.2. WIJKONTSLUITINGSWEG**

Deze weg heeft enkel de functie van verdeelweg voor de omgevende wijken. Er zal in de aanleg ook veel aandacht geschonken worden aan de kwetsbare verkeersdeelnemers. Op deze weg worden woonstraten aangesloten.

### **ART. 6.3. WOONSTRAAT**

Deze wegen dienen om het plaatselijk verkeer op te vangen. Het gemotoriseerd verkeer mag de kwetsbare verkeersdeelnemers structureel niet verdringen.

De op het plan aangeduide "aan planten bomen" zijn verplicht aan te planten. Er zal gebruik gemaakt worden van inlandse hoogstammige soorten.

### **ART. 6.4. VOETPAD**

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor onderhoud, ...)