

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM ZUID WEST" 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, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

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

Hasselt, 11 oktober 2002  
                  11 december 2002

De Stedenbouwkundige,

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

De Burgemeester

M.L. VANKRUNKELSVEN

R. TRUYENS

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

van  
De Secretaris

tot  
De Burgemeester

M.L. VANKRUNKELSVEN

R. TRUYENS

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

De Burgemeester

M.L. VANKRUNKELSVEN

R. TRUYENS

## **INHOUDSTAFEL**

<b>1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN</b>	<b>4</b>
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Centrum Zuidwest" herziening	4
1.2. Verordenende kracht	4
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	4
1.4. Bestaande bouwlijn	4
1.5. Verbouwingswerken aan constructies die bestonden voor het kracht zijn van huidig BPA	4
1.6. Uitbreidingswerken aan constructies die bestonden voor het kracht zijn van huidig BPA	4
1.7. Afsluitingen	4
1.8. Publiciteit	5
1.9. Nutsvoorzieningen	5
1.10. Algemeen architectonisch voorkomen	6
1.11. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften	6
1.12. Terminologie	6
<b>2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>9</b>
<b>Art. 1. Zones voor wonen (WO)</b>	<b>9</b>
Art. 1.1. Zone voor wonen (WO) - gesloten bebouwing	9
Art. 1.2. ZONE VOOR WONEN (WO) - half open en gesloten bebouwing	11
Art. 1.3. Zone voor wonen (WO) - half open en open bebouwing	13
<b>Art. 2. Zones voor wonen (WO I)</b>	<b>15</b>
Art. 2.1. Zone voor wonen (WO I) - gesloten bebouwing	15
Art. 2.2. Zone voor wonen (WO-I) - half open en gesloten bebouwing	17
Art. 2.3. Zone voor wonen I (WO I) – half open en open bebouwing	18
<b>Art. 3. Zones voor wonen (WI)</b>	<b>19</b>
Art. 3.1. Zone voor wonen en winkels (WI) - gesloten bebouwing	19
<b>Art. 4. : Zone voor sociale woningbouw</b>	<b>20</b>
<b>Art. 5. : Zone voor inbreiding</b>	<b>23</b>
<b>Art. 6. : Zone voor handel en wonen</b>	<b>26</b>
<b>Art. 7. : Zone voor economische nevenactiviteiten</b>	<b>29</b>
<b>Art. 8 : Zone voor bijgebouwen</b>	<b>30</b>
<b>Art. 9. : Zone voor openbaar nut</b>	<b>31</b>
<b>Art. 10. : Zone voor voortuinen</b>	<b>32</b>
<b>Art. 11. : Zone voor tuinen</b>	<b>33</b>
<b>Art. 12. : Zone voor openbaar groen</b>	<b>34</b>

<b>Art. 13. : Zone voor dries</b>	<b>34</b>
<b>Art. 14. : Zone voor hoofdverbindingswegen</b>	<b>35</b>
<b>Art. 15. : Zone voor hoofdontsluiting</b>	<b>35</b>
<b>Art. 16. : Zone voor secundaire ontsluiting</b>	<b>35</b>
<b>Art. 17. : Zone voor woonstraat</b>	<b>35</b>
<b>Art. 18. : Zone voor privaat weg/voetpad</b>	<b>35</b>
<b>Art. 19. : Zone voor voetgangers en fietsers</b>	<b>35</b>
<b>Art. 20. : Zone met pleinfuncties</b>	<b>36</b>
<b>Art. 21. : Zone voor parking met groen</b>	<b>36</b>
<b>Art. 22. : Zone met verblijfsfunctie</b>	<b>36</b>
<b>Art. 23. : Zone met nabestemming</b>	<b>37</b>
<b>Art. 24. : Aan te planten bomenrijen</b>	<b>37</b>
<b>Art. 25. : Groene pleinwand</b>	<b>37</b>
<b>Art. 26. : Te behouden bomen</b>	<b>37</b>
<b>Art. 27. : Diensttoegang</b>	<b>38</b>

## 1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

### 1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Centrum Zuidwest" herziening

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

### 1.2. Verordenende kracht

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. Dit is niet van toepassing op de bepalingen 1.4., 1.5. en 1.6. die tot doel hebben afwijkingen van de bepalingen per zone toe te laten.

### 1.4. Bestaande bouwlijn

In afwijking van de op het plan aangeduide bouwzone kan het omrande pand, omwille van zijn architecturale kwaliteiten, in de toekomst behouden blijven, ongeacht de voorschriften van de zone waarin het zich bevindt. Bij afbraak worden de voorschriften van de zones op het bijzonder plan van toepassing en dient het hoofdgebouw ingeplant te worden in de zone voor halfopen en gesloten bebouwing.

Aan het bestaande gebouw zijn verbouwings- en uitbreidingswerken toegelaten, conform de voorschriften van de zone waarin deze uitbreiding zich bevindt (bvb zone voor bijgebouwen/zone voor economische nevenactiviteiten). Elke uitbreiding of verbouwing dient te gebeuren met respect voor de architecturale kwaliteiten van het gebouw.

### 1.5. 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.

### 1.6. 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.

### 1.7. Afsluitingen

#### Vegetatieve afsluitingen

Hagen, struiken en bomen, allen bij voorkeur inheems.

### Niet-vegetatieve afsluitingen

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

### Materialen

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

### Vrijliggende perceelsgrenzen

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

Vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens.

De maximale hoogte bedraagt in alle gevallen 2.00 m.

### Mandelige perceelsgrenzen

Bij half open en gesloten bebouwing mogen niet vegetatieve afsluitingen worden ingeplant over een afstand van 6.00 m te meten vanaf de achtergevel van de bebouwing.

Deze afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is.

Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft. Een vegetatieve afsluiting wordt geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens.

De maximaal toegelaten hoogte bedraagt in alle gevallen 2.60 m.

Zijdelingse perceelsgrenzen, verder dan 6.00 m gelegen van de achtergevel, worden beschouwd als vrijliggende perceelsgrenzen.

### Afsluitingen langs het openbaar domein

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. Een muur in metselwerk of houten panelen is niet toegestaan.

### Uitzonderingen

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

## **1.8. Publiciteit**

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

## **1.9. Nutsvoorzieningen**

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

Schotelantennes mogen nooit tegen het voorgevelvlak of kopgevelvlak worden aangebracht. Ze mogen ook niet zichtbaar vanaf de openbare weg op een plat dak voorkomen.

## 1.10. Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

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

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

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

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

## 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 :

**Gebouw**

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

**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.

**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).

**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

**Bouwhoogte**

Is de hoogte te meten van de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

**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..

**Rooilijn**

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

**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.

**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.

#### Achtergevelbouwlijn

Lijn waarop de achtergevel 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.

#### Uiterste grens voor hoofdgebouwen

Lijn waarop de voor – zij - of achtergevel van een gebouw, hoofdgebouw effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor het hoofdgebouw. Ze is variabel en valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouw zoals die op plan aangegeven zijn.

#### Uiterste grens voor aanhorigheden

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw, gelijkvloers effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor bebouwing. Ze is variabel en valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor aanhorigheden zoals die op plan aangegeven zijn.

#### Grens der bestemmingszone

Is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.

#### Bouwstrook

Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.

#### Gesloten bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De voorgevelbouwlijn van een gebouw moet aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels. Deze moeten esthetisch verantwoord afgewerkt worden.

#### Half open bebouwing

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels. Deze moeten afgewerkt worden als kopgevels. Aan de zijde van de mandelige perceelgrens moet de voorgevelbouwlijn van een gebouw aansluiten bij de voorgevel van het aangrenzende gebouw.

#### Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

#### Terras

Buitengedeelte (insprong en/of uitsprong) van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw. Het terras kan voorkomen in de vorm van een balkon of het kan een dakterras zijn, dat als een daktuin wordt ingericht. Iedere woonegelegenheid moet minimum over één terras beschikken. De bruikbaarheid van deze terrasruimte staat voorop. Ook moet bij de inrichting en de plaats van het terras rekening worden gehouden met het handhaven van de privacy van alle naburige bewoners.

#### Bebouwingsindex B/T

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

#### Vloerindex V/T

Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de betreffende zone.

#### Bruto-vloeroppervlakte

Omvattend de gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden. Naast de kelder verdieping wordt ook de dakverdieping niet meegerekend.

#### Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen. De privacy van de naburige panden moet gerespecteerd worden.

#### Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

#### Gebogen dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een bepaalde curve vertrekkende aan de dakrand, al dan niet op symmetrische wijze en uitgevoerd in met daarvoor geschikte materialen, zoals bvb zink. Het hoogste punt van de boog wordt als nokhoogte beschouwd.

#### 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.

#### Wonen

Verblijven van personen in één – of meergezinswoningen, of/en in de vorm van appartementen of studio's.

#### 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 niet 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, interimbureaus en andere.

## 2. BEPALINGEN PER ZONE

### ART. 1. ZONES VOOR WONEN (WO)

#### Art. 1.1. Zone voor wonen (WO) - gesloten bebouwing

##### Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuivere woonfunctie</li> </ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• niet toegelaten</li> </ul>

##### Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

##### Verkaveling

Verkaveling in loten is niet toegelaten. De schaal van de bebouwing moet aangepast worden aan de schaal van de omgeving. De op het plan aangeduide blokken dienen in hun geheel ontwikkeld te worden.

##### Inplanting

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

achtergevelgrens	uiterste grens voor hoofdgebouwen
voorgevelgrens	Al of niet samenvallend op rooilijn
zijgevelgrens	Al of niet samenvallend op rooilijn, al of niet samenvallend met de uiterste grens voor hoofdgebouwen
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
garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• autostallingen worden voorzien in een ondergrondse parkeergarage;</li> <li>• Maximum 1 garagetoegang, enkel toegelaten in de achtergevel, in de onmiddellijke omgeving van de zone voor privaat weg, als toegang tot een gemeenschappelijke ondergrondse garage</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 voetgangers en fietsers aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

##### Volume

hoogte	<p>maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan</p> <p>De hoogte bedraagt maximaal 6 m, een marge van 1 m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.</p> <p>Aansluitingen tussen twee volumes moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden</p>
diepte	<p>gelijkvloers : maximum 15 m</p> <p>verdiepingen : maximum 12 m</p>
buitenruimte	Op het gelijkvloers: elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m <sup>2</sup> , met een bruikbare diepte van

	<p>minimum 2.00 m</p> <p>Op de verdiepingen: elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m, waarvan minimum 50 % gelegen is binnen de op het plan aangeduide bouwblok. Dit geldt eveneens voor woongelegenheden die eventueel in het dakvolume ingericht worden.</p>
--	---

#### Dak

dakvorm	Dakvorm vrij, nokhoogte van max. 6 m boven de dakrand.
dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden, in geval van plat dak is een bijkomende bouwlaag toegelaten op voorwaarde deze bouwlaag omvat worden door het maximale gabarit dat van toepassing is bij hellende daken (dakrand + max. 6 m nokhoogte).
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

#### 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. 1.2. ZONE VOOR WONEN (WO) - half open en gesloten bebouwing**Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zuivere woonfunctie</li> <li>• minimum 75 % 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 inrichtingsvoorschriftenVerkaveling

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. Ook samenvoeging van percelen is enkel toegelaten op voorwaarde dat de opgelegde maatvoering af te lezen is uit de gevelgeleding.

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 bouwlijn voor hoofdgebouwen al of niet samenvallend op rooilijn
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/zone voor wegen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde)

Volume

hoogte	maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan Dakrandhoogte maximaal 6 m met een marge van 1 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.
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
buitenruimte	Op het gelijkvloers: elke woongelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m <sup>2</sup> , met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m Op de verdiepingen: elke woongelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m <sup>2</sup> , met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m, waarvan minimum 50 % gelegen is binnen de op het plan aangeduide bouwblok. Dit geldt eveneens voor woongelegenheden die eventueel in het dakvolume ingericht worden.

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. Combinaties met andere dakvormen zijn toegelaten.</li> <li>• de meerdiepte van het gelijkvloers te opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt</li> </ul>
dakcapellen 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>
dakvolume	Slechts één woonlaag mag onder het dak ingericht worden.
dakterrassen	toegelaten op min. 1.9m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien geïntegreerd in de dakvorm  het gebruik van extensieve groendaken is toegelaten

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
- Voor een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

**Art. 1.3. Zone voor wonen (WO) - half open en open bebouwing**Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonfunctie, minimum 75 % van de vloeroppervlakte binnen de zone en gemeten per perceel</li> <li>- Maximum twee woonegelegenheden per perceel</li> </ul>
Nevenbestemming, enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping	<ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, kantoren, diensten, vrije beroepen</li> <li>- kleine ambachtelijke bedrijven</li> <li>- de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie</li> </ul>

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriftenVerkaveling

Enkel alleenstaande woningen of half open bebouwingen mogen opgericht worden.

	<b>perceelsbreedte</b>
half open bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 9.00 m</li> <li>- maximum 12.00 m</li> </ul>
alleenstaande woning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 15.00 m</li> </ul>

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

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 aanhorigheden</li> </ul>
voorgevelbouwlijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen</li> </ul>
zijgevelbouwlijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan</li> </ul>
peil gelijkvloers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</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 en/of de zone voor economische nevenactiviteiten 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	Maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. De hoogten worden gemeten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Verskil in dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.
diepte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 17.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan;</li> <li>- Verdieping maximum 12.00 m.</li> </ul>

Dak

dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van de zone en de omgeving.</li> <li>- De leefbaarheid van het dakvolume staat voorop. Slechts één woongelegenheid mag hier ingericht worden. Er moet een terras bij de woongelegenheid in het dak voorkomen.</li> <li>- Bij plat dak kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale gabarit voorzien voor hellende daken.</li> <li>- Bij hellend dak: het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. Maximale nokhoogte 6.00 m gemeten vanaf de dakrand.</li> <li>- De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.</li> </ul>
---------	--

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.

Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

**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>• woonfunctie, minimum 50% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone en gemeten 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> </ul>

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriftenVerkaveling

In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.

	Perceelsbreedte
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, of bouwlijn voor hoofdgebouwen al of net samenvallend op rooilijn
zijgevelgrens	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3m te bedragen, behalve wanneer deze zijgevel grenst aan het openbaar domein. In dat geval mag de zijgevel samenvallen met de bestemmingszonegrens.
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 gevallengte 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	Maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan De maximale dakrandhoogte bedraagt 6 m met een marge van 1 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.
dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk

	afgewerkt worden
diepte	gelijkvloers : maximum 18 m 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. Combinaties met andere dakvormen zijn toegelaten.  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. 1,9m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien geïntegreerd in de dakvorm  het gebruik van extensieve groendaken is toegestaan

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 bouwblock harmoniëren

**Art. 2.2. Zone voor wonen (WO-I) - half open en gesloten bebouwing**Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• woonfunctie, minimum 50% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone en gemeten per perceel</li></ul>
nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li><li>• kantoren, handel, horeca, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li></ul>

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van artikel 1.2. zijn hier van toepassing.

**Art. 2.3. Zone voor wonen I (WO I) – half open en open bebouwing**Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• woonfunctie, minimum 50% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone en gemeten per perceel</li><li>• Maximum twee wongelegenheden per perceel</li></ul>
Nevenbestemming	<ul style="list-style-type: none"><li>• toegelaten indien hoofdbestemming is gerealiseerd</li><li>• kantoren, handel, horeca, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li></ul>

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van artikel 1.3. zijn hier van toepassing.

**ART. 3. ZONES VOOR WONEN (WI)****Art. 3.1. Zone voor wonen en winkels (WI) - gesloten bebouwing**Bestemmingsvoorschriften

Bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie verplicht, minimum 25 % van de totale vloeroppervlakte binnen de zone, gemeten per perceel</li> <li>• kantoren, handel, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> </ul>
------------	---

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriftenVerkaveling

De voorschriften van artikel 2.1. zijn van toepassing.

Inplanting

De voorschriften van artikel 2.1. zijn van toepassing.

Volume

hoogte	<p>Kamperbaan – Don Boscostraat: maximum 2 volwaardige bouwlagen toegestaan, dakrandhoogte maximum 6.50 m met een marge van 1 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.</p> <p>Rode Kruisplein: Maximum 3 volwaardige bouwlagen toegestaan, dakrandhoogte maximum 9.00 m met een marge van 1 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten.</p>
dakrandhoogte	Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden
diepte	maximum 12 m

Dak

De voorschriften van artikel 2.1 zijn van toepassing

Materialen

De voorschriften van artikel 2.1 zijn van toepassing

## **ART. 4. : ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW**

Dit is een zone voor een kernversterkend centrumproject met sociale woningbouw in en rond de oude kapelanijs.

### 1.0. De uitgangspunten en doelstellingen

De uitgangspunten die gehanteerd worden bij de inrichting van de zone kunnen als volgt worden samengevat:

- Centrumversterking met het accent op sociale woningbouw.
- Respect voor de waarden van het bestaande patrimonium.
- De woonbestemming is verplicht.

### 1.1. Bestemmingen

Wonen, in al zijn vormen.

Het wonen vindt plaats in een divers aanbod, bejaarden, jonge gezinnen,... en telt richtinggevend 12 wooneenheden.

Het inrichten van een groene ruimte als tegenhanger van de bebouwde ruimte is verplicht.

Deze zone moet minimum aan de eigen parkeerbehoefte voldoen.

### 1.2. Opvatting

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de waardevolle elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid van de bestaande bebouwing aan te tasten. De bestaande bebouwing dient een eigen plaats te krijgen binnen het geheel.

Alle nieuwbouw dient in elk geval aangepast te zijn aan de schaal van de omgeving. De architectuur dient opgevat in relatie met het bestaande pand.

Het toelichtingsplan is richtinggevend bij de invulling van de zone.

De zone dient voorzien te zijn van voldoende "groen", onder vorm van semi-publieke ruimte ten behoeve van de bewoners. Bestaande hoogstammige bomen dienen maximaal geïntegreerd te worden in de structuur en de aanleg van de zone.

Bij gebruik van dakterrassen kunnen constructies aangepast worden in functie van de inrichting van daktuinen.

Een gedetailleerd groeninrichtingsplan dient het ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde overheid.

### 1.3. Bebouwing

#### 1.3.0. Terreinbezetting

- Terreinoppervlakte van de zone

T ± 3.629 m<sup>2</sup>

- Na te streven bebouwingsindex

B/T 0,35

- Maximale vloerindex

V/T 0,85

T = Terreinoppervlakte van de zone op het bestemmingsplan

B = De bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte binnen de betreffende zone

V = Bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen, bovengronds gemeten, binnen de betreffende zone

### 1.3.1. Bouwhoogte

De bouwhoogte van het bestaande pand is richtinggevend bij de bepaling van de bouwhoogte van de nieuwbouw.

### 1.3.2. Daken

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

### 1.3.3. Materialen

De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn en in harmonie met de waardevolle panden in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn. Bij afwijken van de harmonieregel zal bij de vergunningsaanvraag een degelijk onderbouwde verantwoording van het materiaalgebruik gevoegd worden.

De aard, de toepassing en de kleur van de materialen van zij- en achtergevels moeten harmoniëren met deze van de voorgevel.

### 1.3.4. Lichten en zichten, privacy en veiligheid

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

## 1.5. Realisatie

De realisatie kan gefaseerd uitgevoerd worden, elke bouwaanvraag dient echter te kaderen in een globaal plan voor de zone.

## 1.6. Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de relatie met het parkgebied en de complexiteit van de opdracht wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

Bij de bouwvergunningsaanvraag wordt een positief stedenbouwkundig attest nr. 2 gevoegd dat afgeleverd werd op basis van een omgevingsrapport.

Het omgevingsrapport geeft inzicht in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
  - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
  - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);

Het stedenbouwkundig attest omvat de wettelijk voorziene documenten.

Het definitief advies wordt afgeleverd binnen de wettelijk vastgestelde termijn.

Na het bekomen van een positief advies wordt de bouwvergunningsaanvraag ingediend.

## **ART. 5. : ZONE VOOR INBREIDING**

Dit is een zone voor een kernversterkend inbreidingsproject. Dit project bestaat uit twee zones. De randvoorwaarden die in onderstaande voorschriften worden opgelegd, zijn steeds van toepassing op de totaliteit van beide zones samen.

### 1.0. De uitgangspunten en doelstellingen

De uitgangspunten die gehanteerd worden bij de inrichting van de zone kunnen als volgt worden samengevat:

- Centrumversterking met het accent op kwalitatief wonen.
- Een diversiteit aan woontypologieën dient aangeboden te worden.
- De woonbestemming is verplicht, nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.

### 1.1. Bestemmingen

Wonen, in al zijn vormen.

Het wonen vindt plaats in een divers aanbod, ééngezinswoningen, meergezinswoningen, voor verschillende doelgroepen. De zone telt richtinggevend 30 tot 35 wooneenheden.

Het inrichten van een groene ruimte als tegenhanger van de bebouwde ruimte is verplicht.

Deze zone moet minimum aan de eigen parkeerbehoefte voldoen.

### 1.2. Opvatting

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

De zone dient voorzien te zijn van voldoende "groen", onder vorm van semi-publieke ruimte ten behoeve van de bewoners. Een gedetailleerd groeninrichtingsplan dient ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde overheid. Bij gebruik van dakterrassen kunnen constructies aangepast worden in functie van de inrichting van daktuinen.

Elke woongegelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m.

In geval meergezinswoningbouw wordt het parkeren bij voorkeur ondergronds voorzien.

### 1.3. Bebouwing

#### 1.3.0. Terreinbezetting

- Terreinoppervlakte van de zone

$$T \quad \pm 6.718 \text{ m}^2$$

- Na te streven minimale woningdichtheid

$$45 \text{ wo/ha}$$

- Na te streven maximale woningdichtheid

$$50 \text{ wo/ha}$$

- Na te streven bebouwingsindex

$$B/T \quad 0,40$$

- Maximale vloerindex

$$V/T \quad 1,00$$

T = Terreinoppervlakte van de zone op het bestemmingsplan

B = De bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte binnen de betreffende zone

V = Bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen, bovengronds gemeten, binnen de betreffende zone

#### 1.3.1. Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volwaardige bouwlagen. De dakrandhoogte bedraagt maximaal 6.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te laten. De dakhelling bedraagt maximaal 40°.

In geval van hellende daken is de inrichting van één bouwlaag onder het dak toegelaten.

In geval het gebouw afgedekt wordt met een plat dak is een bijkomende bouwlaag toegelaten binnen het gabarit dat voorzien wordt in geval van hellende daken.

#### 1.3.2. Daken

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

#### 1.3.3. Materialen

De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn en in harmonie met de waardevolle panden in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn. Bij afwijken van de harmonieregel zal bij de vergunningsaanvraag een degelijk onderbouwde verantwoording van het materiaalgebruik gevoegd worden.

De aard, de toepassing en de kleur van de materialen van zij- en achtergevels moeten harmoniëren met deze van de voorgevel.

#### 1.3.4. Lichten en zichten, privacy en veiligheid

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

#### 1.5. Realisatie

De realisatie kan gefaseerd uitgevoerd worden, elke bouwaanvraag dient echter te kaderen in een globaal plan voor de zone.

#### 1.6. Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de ligging in het centrum en aangezien er bovendien gestreefd wordt naar een kwalitatieve invulling van het gebied, wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

Bij de bouwvergunningsaanvraag wordt een positief stedenbouwkundig attest nr. 2 gevoegd dat afgeleverd werd op basis van een omgevingsrapport.

Het omgevingsrapport geeft inzicht in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
  - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
  - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);

Het stedenbouwkundig attest omvat de wettelijk voorziene documenten.

Het definitief advies wordt afgeleverd binnen de wettelijk vastgestelde termijn.

Na het bekomen van een positief advies wordt de bouwvergunningsaanvraag ingediend.

## ART. 6. : ZONE VOOR HANDEL EN WONEN

Op dit perceel was voorheen de vrije jongensschool van Hechtel gevestigd, aangezien door de herstructureringen in het onderwijs de vrije school haar activiteiten heeft gecentraliseerd in de locatie gelegen aan de kerk, ontstaan er mogelijkheden voor een nieuwe invulling van dit gebied, gelegen aan het Rode Kruisplein in het hart van de kern Hechtel.

### 1.0. De uitgangspunten en doelstellingen

De uitgangspunten die gehanteerd worden bij de inrichting van de zone kunnen als volgt worden samengevat:

- Centrumversterking met een verweving van functies.
- De zuidelijke pleinwand van het Rode Kruisplein dient versterkt te worden.
- De woonbestemming is verplicht, nevenbestemmingen zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.

### 1.1. Bestemmingen

Wonen, in al zijn vormen, handel, horeca en diensten.

### 1.2. Opvatting

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

Elke woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken van tenminste 6 m<sup>2</sup>, met een bruikbare diepte van minimum 2.00 m.

In geval meergezinswoningbouw wordt het parkeren bij voorkeur ondergronds voorzien.

### 1.3. Bebouwing

#### 1.3.0. Terreinbezetting

- Terreinoppervlakte van de zone

T            ± 3.863 m<sup>2</sup>

- Maximale bebouwingsindex

B/T        0,60

- Maximale vloerindex gelijkvloers

V/T        0,60

- Maximale vloerindex verdiepingen

V/T        0,22

- Maximale vloerindex onder het dak/bijkomende bouwlaag

V/T        0,10

T = Terreinoppervlakte van de zone op het bestemmingsplan

B = De bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte binnen de betreffende zone

V = Bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen, bovengronds gemeten, binnen de betreffende zone

#### 1.3.1. Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 volwaardige bouwlagen. De dakrandhoogte bedraagt maximaal 9.00 m met een marge van 1.00 m, om het inbrengen van architecturale accenten toe te

laten. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

In geval van hellende daken is de inrichting van één bouwlaag onder het dak toegelaten, binnen de marges van de maximale V/T.

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

### 1.3.2. Daken

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

### 1.3.3. Materialen

De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn en in harmonie met de waardevolle panden in de omgeving. Van deze harmonieregel kan enkel bewust en positief afgeweken worden, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en waardevolle elementen die aanwezig zijn. Bij afwijken van de harmonieregel zal bij de vergunningsaanvraag een degelijk onderbouwde verantwoording van het materiaalgebruik gevoegd worden.

De aard, de toepassing en de kleur van de materialen van zij- en achtergevels moeten harmoniëren met deze van de voorgevel.

### 1.3.4. Lichten en zichten, privacy en veiligheid

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

## 1.5. Realisatie

De realisatie kan gefaseerd uitgevoerd worden, elke bouwaanvraag dient echter te kaderen in een globaal plan voor de zone.

## 1.6. Procedure

Gelet op de eigenheid van de plek, de ligging in het centrum en aangezien er bovendien gestreefd wordt naar een kwalitatieve invulling van het gebied, wordt de ontwikkeling van het project begeleid door de GECORO.

In toepassing van artikel 9 § 5 van D.R.O. goedgekeurd op 18 mei 1999 en in toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels van de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie van R.O. richt de GECORO een werkgroep op aangevuld met externe deskundigen voor de begeleiding van het project.

De samenstelling van de werkgroep wordt als volgt bepaald:

- 2 leden van de GECORO (waarvan minstens één deskundige)
- 1 vertegenwoordiger van AROHM afdeling stedenbouwkundige vergunningen
- 2 leden van het College van Burgemeester en Schepenen
- de stedenbouwkundige ambtenaar

De taakstelling van de werkgroep bestaat er in de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project.

De besluiten van de werkgroep worden voorgelegd voor de voltallige GECORO voor advies.

Bij de bouwvergunningsaanvraag wordt een positief stedenbouwkundig attest nr. 2 gevoegd dat afgeleverd werd op basis van een omgevingsrapport.

Het omgevingsrapport geeft inzicht in:

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

Het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, ...);
  - het centrumbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
  - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping);

Het stedenbouwkundig attest omvat de wettelijk voorziene documenten.

Het definitief advies wordt afgeleverd binnen de wettelijk vastgestelde termijn.

Na het bekomen van een positief advies wordt de bouwvergunningsaanvraag ingediend.

**ART. 7. : 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	- Toegelaten enkel in uitzonderlijke gevallen, wanneer de woonst bij de hoofdbouwstrook aansluit

Bebouwingsvoorschriften

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

achtergevelbouwlijn	- op de perceelsscheiding of op minimaal 3.00 m ervan.
voorgevelbouwlijn	- aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen.
zijgevelbouwlijn	- op de perceelsscheiding of minimaal 3.00 m ervan.
peil gelijkvloers	- gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw.

Volume

hoogte	- één bouwlaag met een maximum van 4.00 m. - bij oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m.
--------	---

Dak

De dakvorm is vrij, met dien verstande dat de nokhoogte maximum 6.00 m bedraagt gemeten vanaf het bestaande maaiveld.

Materialen

In harmonie met het voorliggend gebouw.

**ART. 8 : ZONE VOOR BIJGEBOUWEN**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.

BebouwingsvoorschriftenPlaatsing

achtergevelbouwlijn	uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	tegen het hoofdgebouw om er één geheel mee te vormen
zijgevelbouwlijn	gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw
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
diepte	maximum tot aan de uiterste grens voor aanhorigheden
breedte	maximum gelijk aan de breedte van het hoofdgebouw

Dak

De dakvorm is vrij te bepalen, maar de aanhorigheden dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw.

**ART. 9. : ZONE VOOR OPENBAAR NUT**Bestemmings-, bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

In deze zone zijn enkel openbare gebouwen, gebouwencomplexen van openbaar nut toegelaten.

De uitbreidingen van de bebouwing dienen te harmoniëren met de bestaande bebouwing en met de omgeving.

Bij uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande gabariten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden en mogen navolgende bezettingspercentages van het terrein niet overschreden worden.

Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden toegestaan.

Afgezien van de randbeplanting dienen de vrije ruimten met een groenbeplanting te worden ingekaderd. Hierbij zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van inlands hoogstammige boomsoorten.

ZONE 01

Zone voor openbaar nut: gemeentehuis - jeugdhuis.

Bebouwingsindex B/T                      maximaal 0,50

Vloerindex                                      maximaal 1,00

ZONE 02

Zone voor openbaar nut: dienstzone.

Bebouwingsindex B/T                      maximaal 1,00

Vloerindex                                      maximaal 3,00

ZONE 03

Zone voor openbaar nut: lagere school.

Bebouwingsindex B/T                      maximaal 0,30

Vloerindex                                      maximaal 0,60

ZONE 04

Zone voor openbaar nut: ontmoetingscentrum

Bebouwingsindex B/T                      maximaal 0,65

Vloerindex                                      maximaal 1,00

ZONE 05

Zone voor openbaar nut: dienstzone

Bebouwingsindex B/T                      maximaal 0,55

Vloerindex                                      maximaal 0,75

**ART. 10. : ZONE VOOR VOORTUINEN**Bestemmingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.

Inritten naar garages zijn mogelijk.

Ook parkeergelegenheden mogen worden voorzien.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Bepanting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verplicht gebruik van bomen en struiken, bij voorkeur inheems</li> <li>- afsluitingen worden bij voorkeur in hagen uitgevoerd.</li> </ul>
Gebouwen Enkel toegelaten in de zijdelingse bouwrijke strook, ter hoogte van het hoofdgebouw en het bijgebouw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carports</li> <li>- Maximale oppervlakte: 32 m<sup>2</sup></li> <li>- Inplanting toegelaten tot tegen de perceelsgrens, het plaatsen van een blijvend groenscherm in de vorm van een haag of draad met klimplanten is verplicht</li> </ul>
Verhardingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 35% van de zoneoppervlakte per perceel</li> </ul>
Afritten naar garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afritten onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.</li> </ul>

**ART. 11. : ZONE VOOR TUINEN**Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.

Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Hierbij zijn bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages en dergelijke toegelaten.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriftenBijgebouwen

Volume	<ul style="list-style-type: none"><li>- de globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 20 % van de zoneoppervlakte per perceel.</li><li>- maximum hoogte: 3.00 m tot aan de dakrand.</li></ul>
Materialen	<ul style="list-style-type: none"><li>- dezelfde materialen 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><li>- voor gekoppelde bijgebouwen moet éénzelfde bedaking voorzien worden</li></ul>

Beplanting

Een beplanting is in deze zone verplicht.

**ART. 12. : ZONE VOOR OPENBAAR GROEN**

Deze zone is voorbehouden voor de verdere aanleg en behoud van een park met openbaar karakter. Het vellen van bomen is slechts toegestaan om de normale ontwikkeling van andere bomen mogelijk te maken of sanitaire redenen. Het planten van jonge bomen is enkel verplicht indien het totale groenvolume door het vellen blijvend wordt verminderd. Bij voorkeur worden inheemse soorten gebruikt. Het gebruik van enkele exoten is evenwel om esthetische redenen niet uitgesloten. . De inrichting van spelaccommodaties op schaal van de kern Hechtel is toegelaten.

**ART. 13. : ZONE VOOR DRIES**

Deze zone wordt bestemd als groene ruimte binnen het centrum van Hechtel, het is een groene long. Deze zone zal aangelegd worden als park.

De bestaande hoogstammige bomen dienen behouden te blijven. Bij heraanleg dient er een totaalplan voor de inrichting van de zone opgemaakt te worden. Bij kapping dienen nieuwe bomen aangeplant te worden, teneinde het hoogstammig groen te behouden en te versterken.

De aanleg van de zone dient zodanig te gebeuren dat het park de noden en behoeften van de wijk op recreatief vlak kan vervullen.

Eventuele constructies dienen in relatie te zijn met de functie van dries. Binnen deze zone is maximaal 80 m<sup>2</sup> bebouwing toegelaten met een dakrandhoogte van maximaal 3.50 m.

**ART. 14. : ZONE VOOR HOOFDVERBINDINGSWEGEN**

Deze wegen hebben de functie doorgaand verkeer op te vangen. Hoofdontsluitingen worden hierop aangesloten. De overgangen tussen de verschillende soorten wegen dienen duidelijk gemerkt te worden door de inrichting.

Gemotoriseerd en langzaam verkeer worden hier gescheiden afgewikkeld.

Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstammen voorzien worden.

**ART. 15. : ZONE VOOR HOOFDONTSLUITING**

Wegen met een hoofdontsluitingsfunctie voor de kern van Hechtel, hierop worden secundaire ontsluitingen en woonstraten aangetakt.

**ART. 16. : ZONE VOOR SECUNDAIRE ONTSLUITING**

Wegen met een ontsluitende functie op niveau van de wijk, daarnaast hebben zij ook een verblijfsfunctie te vervullen voor de aanpalende woningen. Zij vormen de linkers tussen de twee parallel van noord naar zuid door het centrum lopende hoofdontsluitingswegen.

**ART. 17. : ZONE VOOR WOONSTRAAT**

Zone bestemd voor de opvang van plaatselijk verkeer. De verblijfsfunctie is hier zeer belangrijk en de inrichting dient zodanig te gebeuren dat de langzame weggebruiker voorrang krijgt op het gemotoriseerd verkeer.

**ART. 18. : ZONE VOOR PRIVAAT WEG/VOETPAD**

Zone voorzien voor de ontsluiting van achterliggende garages en diensttoegangen. Deze kunnen, afhankelijk van de ligging ook publiek toegankelijk zijn en dienst doen als voet- en fietspad (bvb verbinding tussen Kamperbaan en zone voor voetgangers en fietsers).

**ART. 19. : ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS**

Zone bestemd voor voetgangers en fietsers, gemotoriseerd verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke gevallen toegelaten, zoals bvb voor verhuishagens, in geval van onderhoud of in noodsituaties.

**ART. 20. : ZONE MET PLEINFUNCTIES**

Zone bestemd voor de aanleg van een openbaar plein met een polyfunctionele bestemming, zoals een manifestatieplein, een ontmoetingsplaats, parking,... Ook moet voldoende groen aangeplant worden.

**ART. 21. : ZONE VOOR PARKING MET GROEN**

Zone voorbehouden voor de aanleg van een parking in functie van het aanpalende ontmoetingscentrum en de lagere school. Het parkeerplein dient zodanig ingericht te worden dat het een groen karakter krijgt en een aangenaam voorgebied vormt voor ontmoetingscentrum en school. Richtinggevend zal binnen deze zone één hoogstamboom per 10 parkeerplaatsen aangeplant worden.

Bebouwing is in deze zone niet toegelaten.

**ART. 22. : ZONE MET VERBLIJFSFUNCTIE**

Zone voor de inrichting van een pleintje met verblijfsfunctie op niveau van de buurt. Een beplanting is verplicht en de plaatsing van een kleinschalige spelaccommodatie op niveau van de buurt is toegelaten.

## **ART. 23. : ZONE MET NABESTEMMING**

### Bepaling

Heeft betrekking op percelen waarop nu gebouwen met bestemming woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen opgetrokken zijn in een zone waar normaliter geen woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen zijn toegelaten.

### Bestemming

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen worden gebruikt voor woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen. Aan de gebouwen zijn geen grondige verbouwingswerken toegelaten.

Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken mag het gedeelte van het gebouw binnen deze zone niet worden verbouwd.

Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan bestemming van de naastliggende zone. Deze bestemming wordt aangeduid door de tweede kleur van de zone-arcering.

## **ART. 24. : AAN TE PLANTEN BOMENRIJEN**

De op het plan aangeduide te planten bomenrij vormt de link tussen de elementen aan het begin- en eindpunt van de aangeduide rijen. Zij vormen een groene draad door het centrum en binden het te ontwikkelen binnengebied aan het Rode Kruisplein.

## **ART. 25. : GROENE PLEINWAND**

De op het plan aangeduide groene pleinwand betreft de bestaande houtkant die de achterliggende tuin van de kapelanij omringt. Deze houtkant dient behouden en versterkt te worden. Enerzijds vormt hij de pleinwand naar de aangrenzende zone voor parking met groen, anderzijds moet deze houtkant de privacy van de zone voor sociale woningbouw garanderen. Een minimaal aantal doorbrekingen is toegelaten in functie van de ontsluiting van de zone voor sociale woningbouw.

## **ART. 26. : TE BEHOUDEN BOMEN**

De op het plan aangeduide bomen dienen optimaal behouden te blijven ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen.

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

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast:

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen;
- 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.

### **ART. 27. : DIENSTTOEGANG**

Deze toegang mag enkel gebruikt worden in functie van levering en diensten, het ontsluiten van een parkeerplaats voor het publiek is via deze ontsluiting niet toegelaten.

De ligging van deze toegang is indicatief op het plan weergegeven en de exacte ligging zal bepaald worden in functie van de herverkaveling van de gronden gelegen langs de gewestweg.