

# 1. Algemene voorschriften

## 1.1 Inleiding

Het Bijzonder Plan van Aanleg "Coloma" is begrensd volgens de aanduidingen op bijgaand plan. De grafische gegevens van het plan en de voorschriften vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdige gegevens hebben de grafische aanduidingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.

Alle wijzigingen van de bestaande toestand die in strijd zijn met de bestemming of met de voorschriften van onderhavig plan, zijn verboden.

## 1.2 Bestemming

De bestemming geeft de toegelaten activiteiten voor de verschillende zones aan. Naast de hoofdbestemming kunnen er ook nevenfuncties toegelaten worden. Soms is er ook een nabestemming aangegeven mits verschillende voorwaarden. Er wordt een bestemming voor ieder deel van het plangebied vastgelegd.

## 1.3 Bouwstroken

De uiterste bouwgrens wordt bepaald door de aangeduide zonering op de kaart. Buiten deze zonering mag niet bebouwd worden.

## 1.4 Rooilijnen

Met goedkeuring van de BPA zullen de bestaande rooilijnen bevestigd worden.

## 1.5 Bouwhoogte

Het aantal toegestane bouwlagen is op het plan aangeduid per perceel, bouwzone of bouwblok. Het aantal bouwlagen wordt gevormd door de som van het gelijkvloers met het aantal verdiepingen.

De maximum toegelaten bouwhoogte wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen. Dit wordt gemeten vanaf het gemiddelde peil van het voorliggende voetpad tot het hoogste punt van de gevels van het gebouw.

## 1.6 Bouwdiepte en terreinbezetting

De bouwzones zijn op plan aangeduid. De bouwdiepte voor de zones voor gesloten woningbouw en voor groepswoonbouw wordt met een maat aangegeven. In de andere bouwzones zijn de bouwdiepten door middel van een terreinbezetting coëfficiënt omschreven.

De bouwdiepte mag echter nooit méér dan drie meter bedragen dan deze van aanpalende burens. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan wanneer een strook van tenminste drie meter wordt vrijgehouden. De totale bouwdiepte mag de genoemde waarden echter nooit overschrijden.

## 1.7 Dakvorm

Elk hoofdgebouw palend aan de straat wordt gedekt met een hellend dak.

De dakhelling van de gebouwen met twee tot drie bouwlagen situeren zich in een hoek tussen 35° en 55° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst. Alle voorzieningen zoals onder meer technische infrastructuur (liftkoker) moeten onder dit dak verborgen worden.

Voor alle gesloten of half open bebouwing moet de nok evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden. Het verschil tussen de hoogte van de kroonlijst en de nok mag in geen geval meer dan 5 meter bedragen. Voor gebouwen van één bouwlaag wordt dit verschil beperkt tot 3 meter. De punt- of trapgevel van de panden mogen niet hoger zijn dan de nok van het dak. Voor alle open bebouwing mag de nok loodrecht op of evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen. De keuze wordt beperkt tot dakpannen, kunst- en natuurleien. Het gebruik van golfplaten (metaal of asbestcement) en bitumen materialen voor dakbedekking zijn niet toegestaan.

Dakkapellen, staande dakramen en mansardedaken alsook alle andere uitbouwen uit het dak moeten gevat worden binnen een maximum profiel dat gevormd wordt door een hoek van 55° ten opzichte van een lijn haaks ter hoogte van de kroonlijst. De breedte van dakkapellen en dakramen wordt beperkt tot maximaal 40% van de gevelbreedte.

## 1.8 Gevelopbouw

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen of bijgebouwen moeten de gebouwen zowel naar vorm als naar gevelmaterialen en dakbedekkingen zich harmonieus inpassen in de bestaande omgeving. Dit geldt zowel voor de voorgevels, achtergevels als volledige of delen van vrijstaande zijgevels. Gevels mogen in hun geheel of voor een deel slechts gewijzigd worden voor zover de werken zowel de kwaliteit van de gehele gevel en van het straatbeeld niet beperken of verminderen. In het bijzonder wordt toegezien dat de verhouding van het gevel- raamoppervlak, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels in verbouwde of nieuw te bouwen gevels behouden blijft of opgenomen wordt.

De harmonieregel wordt toegepast om de hoogte van de nieuwe of te verbouwen gebouwen in overeenstemming te brengen met de bestaande. Deze regel houdt onder meer in dat de kroonlijsthoogte bij nieuwbouw of verbouwing zich richt op het gemiddelde van de kroonlijsthoogten in het straatbeeld en op de hoogte van de aanpalende panden.

De gevel van elk gebouw moet uitlopen in een kroonlijst of een hangende dakgoot. Deze kroonlijst moet ten minste 30 centimeter uit het gevelvlak springen. Verborgen dakgoten zijn strikt verboden.

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels, als gevolg van het verspringen van de bouwhoogte of de bouwlijn moeten afgewerkt worden met dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van de gebouwen waarvan zij deel uitmaken.

Alle zichtbare gedeelten van alle gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, ...) moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter, de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving.

## 1.9 Samenstelling van een bouwaanvraag dossier

Elke bouwaanvraag met betrekking tot panden die op de straat aansluiten, is naast de wettelijk vereiste stukken vergezeld van een tekening van de bestaande gevelwand in het straatdeel. Ook de tegenoverliggende straatzijde wordt op plan getekend. Deze twee tekeningen beslaan minimaal 10 woningen per straatzijde. Elke bouwaanvraag met betrekking tot gebouwen in het binnengebieden moet ook een tekening bevatten van de gebouwen en bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving.

## 2. Bijzondere voorschriften met betrekking tot de verschillende bestemmingen

### 2.1 Artikel 1 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in een natuurlijke omgeving

#### 2.1.1 Bestemming

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met een onderwijsfunctie. De zone aan de noordwestelijke kant van de kerk heeft een sociaal-culturele bestemming. Als nevenbestemming wordt een conciërge- of parkwachterswoning toegelaten. Andere bestemmingen zijn niet toegelaten.

#### 2.1.2 Parkeerplaatsen

Binnen deze zones mogen er geen parkeerplaatsen voorzien worden.

#### 2.1.3 Bebouwing

Alle bebouwing moet zich beperken binnen de grenzen van de zone.

#### 2.1.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze zone bedraagt één tot drie bouwlagen voor nieuwbouw. Het aantal bouwlagen is aangeduid op het plan.

#### 2.1.5 Dakvorm

Elk hoofdgebouw met één bouwlaag moet gedekt worden met een licht hellende mos-sedum vegetatiedak. De minimale dikte van het pakket van drainage en substraat bedraagt 60mm

Elk hoofdgebouw met twee bouwlagen moet gedekt worden met een plat of licht hellende mos-sedum vegetatiedak. De minimale dikte van het pakket van drainage en substraat bedraagt 60mm.

Elk hoofdgebouw met drie bouwlagen moet gedekt worden met een plat vegetatiedak waarop de minimale dikte van het pakket van drainage en substraat 100mm bedraagt.

De dakhelling van deze gebouwen bedraagt maximaal 25° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

Elk hoofdgebouw met drie bouwlagen moet gedekt worden met een plat dak.

## 2.1.6 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen moeten de gevelmaterialen zich harmonieus inpassen in de bestaande omgeving.

Gevelbegroeiing is verplicht op blinde gevels in de vorm van geschikte zelfhechtende klimplanten.

Het gebruik van speklagen van een andere geschikte kleur in de hoofdgevels is toegelaten zolang zij een belangrijk deel van het gehele ontwerp uitmaken.

Alle zichtbare gedeelten van alle gebouwen moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die zich aanpassen aan de natuurlijke omgeving. Uitgesloten zijn metaal gevelpanelen en kunststof.

## 2.1.7 Bouwdiepte

De bouwdiepte van de gebouwen in deze zone wordt bepaald door de afmetingen van de zone, waarbinnen de maximaal toegelaten terreinbezetting 100% bedraagt.

## 2.1.8 Riolering

Bij nieuwbouw moeten een gescheiden afval watersysteem worden aangelegd. Afval water moet naar het rioleringsstelsel afgeleid worden. Regenwater en oppervlakte water wordt afgeleid naar de bestaande Colomaloop en vijver.

# 2.2 Artikel 2 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in een bebouwd omgeving

## 2.2.1 Bestemming

Deze zones zijn hoofdzakelijk bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met een onderwijsfunctie. De kerk en bijbehorende gebouwen hebben een sociaal-cultureel bestemming. De bijbehorende gebouwen zijn als parochiezaal en pastorie bestemd. Andere bestemmingen binnen deze zone zijn niet toegelaten.

## 2.2.2 Parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van deze zone mogen er geen parkeerplaatsen voorzien worden.

## 2.2.3 Bebouwing

Nieuwe bebouwing moet zich beperken tot binnen het gebied dat op het plan is aangeduid.

Onderbrekingen in de gevelwand langs de straatkant zijn niet toegelaten. Toegangen tot het binnengebied van een bouwblok moeten in een poortgebouw opgenomen worden.

## 2.2.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze zone bedraagt twee tot vier bouwlagen voor nieuwbouw. Het aantal bouwlagen is op het plan aangeduid.

## 2.2.5 Dakvorm

Elk hoofdgebouw van twee bouwlagen moet bedekt worden met een hellend dak.

De dakhelling van deze gebouwen situeert zich in een hoek tussen 35° en 55° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. Het verschil tussen de hoogte van de kroonlijst en de nok mag in geen geval meer bedragen dan 5 meter.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen. De keuze wordt beperkt tot dakpannen, kunst- en natuurleien. Het gebruik van golfplaten (metaal of "asbestcement") en bitumen leien en andere materialen voor dakbedekking is niet toegestaan.

Dakkapellen en staande dakramen alsook alle andere uitbouwen uit het dak moeten gevat worden binnen een maximum profiel dat gevormd wordt door een hoek van 55° ten opzichte van een lijn haaks ter hoogte van de kroonlijst. Er mag niet op de kroonlijst bebouwd worden. De breedte van de dakkapellen of dakramen moet in verhouding zijn met de raamkozijnen van de verdiepingen en mogen in geen geval meer dan 40% van de gevelbreedte bedragen.

Elk hoofdgebouw met drie bouwlagen moet gedekt worden met een plat dak.

## 2.2.6 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen moeten de gebouwen zowel naar vorm als naar gevelmaterialen en dakbedekkingen zich harmonieus inpassen in de bestaande omgeving.

In het bijzonder wordt toegezien dat de verhouding van de gevel- raamoppervlakte, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels aan de straatkant behouden blijft of opgenomen wordt. Het gebruik van speklagen in de hoofdgevels is toegelaten zolang zij een belangrijk deel van het gehele ontwerp uitmaken.

Alle zichtbare gedeelten van alle gebouwen moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die in overeenstemming zijn met het karakter, de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving. Uitgesloten zijn metaal gevelpanelen en kunststof.

## 2.2.7 Bouwdiepte

De bouwdiepte van de gebouwen in deze zone wordt bepaald door de afmetingen van de zone, waarbinnen de maximaal toegelaten terreinbezetting 75% bedraagt.

## 2.2.8 Riolering

Bij nieuwbouw in het binnengebied moeten een gescheiden afval watersysteem worden aangelegd. Afval water moet naar het rioleringsstelsel afgeleid worden. Regenwater en oppervlakte water in het binnengebied wordt afgeleid naar de bestaande Colomaloop en vijver. Bij nieuwbouw langs de straat mag alle afvalwater en hemelwater (oppervlakte- en regenwater) geleid worden naar de bestaande riolering in de Tervuursesteenweg.

## 2.3 Artikel 3 : Zone voor woon- en gemeenschapsvoorzieningen

### 2.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor woningen en gemeenschapsvoorzieningen met een onderwijsfunctie. Als nabestemming worden enkel gemeenschapsvoorzieningen met een onderwijsfunctie toegelaten. Een nabestemming wordt van kracht wanneer een minimale gevelbreedte van 15m vrij van een woonbestemming komt.

### 2.3.2 Parkeerplaatsen

Binnen deze zone mogen er geen parkeerplaatsen voorzien worden. Garagepoorten in de gevels van de gebouwen zijn niet toegelaten.

### 2.3.3 Bebouwing

Gesloten woonbebouwing houdt in dat elk gebouw in deze zone met twee gevels paalt aan de aanpalende gebouwen. Een gemeenschappelijke muur is ingeplant op de perceelsgrens. Onderbrekingen in de gevelwand zijn niet toegelaten. Toegangen tot het binnengebied van een bouwblok moeten in een poortgebouw worden opgenomen.

De bouwgrens wordt op het plan aangeduid.

### 2.3.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze zone bedraagt drie bouwlagen.

### 2.3.5 Dakvorm

Elk hoofdgebouw moet bedekt worden met een hellend dak. Alle voorzieningen zoals ondermeer technische infrastructuur moet onder dit dak verbogen worden.

De dakhelling van deze gebouwen situeert zich in een hoek tussen 35° en 55° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

De nok moet evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden. Het verschil tussen de hoogte van de kroonlijst en de nok mag in geen geval meer bedragen dan 5 meter.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen. De keuze wordt beperkt tot dakpannen, kunst- en natuurleien. Het gebruik van golfplaten (metaal of "asbestcement") en bitumen leien en andere materialen voor dakbedekking is niet toegestaan.

Dakkapellen en staande dakramen alsook alle andere uitbouwen uit het dak, moeten gevat worden binnen een maximum profiel dat gevormd wordt door een hoek van 55° ten opzichte van een lijn haaks ter hoogte van de kroonlijst. Er mag niet op de kroonlijst bebouwd worden. De breedte van de dakkapellen of dakramen moet in verhouding zijn met de raamkozijnen van de verdiepingen en mogen in geen geval meer dan 40% van de gevelbreedte bedragen.

### 2.3.6 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen moeten de gebouwen zowel naar vorm als naar gevelmaterialen en dakbedekkingen zich harmonieus inpassen in de bestaande omgeving. Gevels mogen in hun geheel of voor een deel slechts gewijzigd worden voor zover deze werken de kwaliteit van de gehele gevel en van het straatbeeld niet beperken of verminderen. In het bijzonder wordt toegezien dat de verhouding van de gevel- raampoppervlakte, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels behouden blijft of opgenomen wordt.

De harmonieregel wordt toegepast om de hoogte van de nieuwe of te verbouwen gebouwen in overeenstemming te brengen met de bestaande.

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels, als gevolg van het verspringen van de bouwhoogte of van de bouwlijn moeten afgewerkt worden met dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van de gebouwen waarvan zij deel uitmaken.

Alle zichtbare gedeelten van alle gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, dienstingangen, ...) moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving.

### 2.3.7 Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 12m op het gelijkvloers en 10m op de verdiepingen. De bouwdiepte op de verdiepingen mag echter nooit méér dan drie meter bedragen dan deze van aanpalende burens. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan wanneer een strook van tenminste drie meter wordt vrijgehouden. De totale bouwdiepte mag de genoemde waarden echter nooit overschrijden.



## 2.4 Artikel 4 : Zone voor gesloten woningbouw

### 2.4.1 Bestemming

Deze woonzone is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting. Als nevenfunctie kunnen commerciële, recreatieve, verzorgende, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten toegestaan worden mits een motivatie. De motivatie moet zeer sterk zijn met betrekking tot de woningen in de Stenenmolenstraat en Oratorenstraat. Deze bestemming wordt bepaald per pand.

Elk gebouw wordt voorzien van een eigen toegangsdeur. Het samenvoegen van verschillende panden voor het bestemmen van eenzelfde functie is niet toegelaten.

Elk gebouw herbergt tenminste één woning. Deze woning moet toegankelijk zijn door een daartoe voorziene afzonderlijke deur. In de totaliteit van het gebouw moet de vloeroppervlakte van de woonfunctie minimum drie vierden van de totale vloeroppervlakte bedragen.

### 2.4.2 Parkeerplaatsen

Bij deze panden moeten geen parkeerplaatsen worden voorzien. Garagepoorten in de gevels van de gebouwen zijn niet toegelaten.

### 2.4.3 Bebouwing

Gesloten woonbebouwing houdt in dat elk gebouw in deze zone met twee gevels aan een aanpalend gebouw grenst.

### 2.4.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze zone bedraagt twee tot drie bouwlagen. Het precieze aantal bouwlagen is aangeduid op plan.

### 2.4.5 Dakvorm

Elk hoofdgebouw moet gedekt worden met één hellende dak. Alle voorzieningen zoals onder meer technische infrastructuur (liftkoker) moeten onder dit dak verborgen worden.

De dakhelling van deze gebouwen situeert zich in een hoek tussen 35° en 55° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

De nok moet evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden. Het verschil tussen de hoogte van de kroonlijst en de nok mag in geval meer bedragen dan 5 meter.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen. De keuze wordt beperkt tot dakpannen, kunst- en natuurleien. Het gebruik van golfplaten (metaal of "asbestcement") en bitumen leien en andere materialen voor dakbedekking is niet toegestaan.

Dakkapellen en staande dakramen alsook alle andere uitbouwen uit het dak moeten gevat worden binnen een maximum profiel dat gevormd wordt door een hoek van 55° ten opzichte van een lijn haaks ter hoogte van de kroonlijst. Er mag niet op de kroonlijst bebouwd worden. De breedte van de dakkapellen of dakramen moet in verhouding zijn met de raamkozijnen van de verdiepingen en mogen in geen geval meer dan 40% van de gevelbreedte bedragen.

## 2.4.6 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen moeten de gebouwen zowel naar vorm als naar gevelmaterialen en dakbedekkingen zich harmonieus inpassen in de bestaande omgeving. Gevels mogen in hun geheel of voor een deel slechts gewijzigd worden voor zover deze werken de kwaliteit van de gehele gevel en het straatbeeld niet beperken of verminderen. In het bijzonder wordt toegezien dat de verhouding van de gevel- raamoppervlakte, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels behouden blijft of opgenomen wordt.

De harmonieregel wordt toegepast om de hoogte van de nieuwe of te verbouwen gebouwen in overeenstemming te brengen met de bestaande.

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels, als gevolg van het verspringen van de bouwhoogte of van de bouwlijn moeten afgewerkt worden met dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van de gebouwen waarvan zij deel uitmaken. De gevels aan de straatkant van panden langs de Stenenmolenstraat en Oratorenstraat mogen niet bepleisterd of geschilderd worden.

Alle zichtbare gedeelten van alle gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, dienstingangen, ...) moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

## 2.4.7 Bouwdiepte

De bouwdiepte van de woningen in deze zone wordt beperkt tot 12 meter op het gelijkvloers en 10m op de verdiepingen. De bouwdiepte op de verdiepingen mag echter nooit méér dan drie meter bedragen dan deze van aanpalende burens. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan wanneer een strook van tenminste drie meter wordt vrijgehouden. De totale bouwdiepte mag de genoemde waarden echter nooit overschrijden.

# 2.5 Artikel 5 : Zone voor aanhorige gebouwen

## 2.5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor tuinen, open ruimten en voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie.

## 2.5.2 Bebouwing

In geen geval mag meer dan 50% van de totale oppervlakte bebouwd en/of verhard worden.

De kroonlijst hoogte is beperkt tot 3 meter van het normale grondpeil.

### 2.5.3 Bouwdiepte

De bouwdiepte van de gebouwen in deze zone wordt bepaald door de afmetingen van de zone, waarbinnen de maximaal toegelaten terreinbezetting 50% bedraagt.

De bouwdiepte mag echter nooit méér dan drie meter bedragen dan deze van aanpalende burens. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan wanneer een strook van tenminste drie meter wordt vrijgehouden.

### 2.5.4 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande bijgebouwen moeten duurzame en volwaardige materialen gebruikt worden.

### 2.5.5 Dakvorm

De bijgebouwen kunnen opgetrokken worden met één platte- of licht hellende dak. Voor wat de licht hellende daken betreffen mag de dakhelling maximaal 35° bedragen ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

## 2.6 Artikel 6 : Zone voor open- en halfopen woningbouw

### 2.6.1 Bestemming

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting. Als nevenfunctie kunnen commerciële, recreatieve, verzorgende, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten toegestaan.

### 2.6.2 Parkeerplaatsen

Garagepoorten in de gevels van de gebouwen kunnen slechts worden toegelaten wanneer zij minder dan één vijfde van die gevelzijde beslaan.

Garages mogen enkel in deze zone voorzien worden als ze deel uitmaken van de woning.

20% van deze zone mag verhard worden met open verharding om als oprit en parkeerplaatsen te dienen.

### 2.6.3 Bebouwing

Enkel open of halfopen bebouwing wordt in deze zone toegelaten. De samenvoeging van percelen is slechts toegelaten als de te verwezenlijken grondoppervlakte beperkt wordt tot maximum 350m<sup>2</sup>. De maximale terreinbezetting voor bebouwing in deze zone bedraagt 70%.

### 2.6.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze zone bedraagt twee bouwlagen.

## 2.6.5 Dakvorm

Elk hoofdgebouw van twee bouwlagen moet gedekt worden met hellende daken.

De dakhelling van deze gebouwen situeert zich in een hoek tussen 35° en 55° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

Voor wat de halfopen woningbouw betreft moet de nok evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden. Voor wat de open woningbouw betreft kan de nok loodrecht op of evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden. Het verschil tussen de hoogte van de kroonlijst en de nok mag in geen geval meer bedragen dan 5 meter.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen. De keuze wordt beperkt tot dakpannen, kunst- en natuurleien. Het gebruik van golfplaten (metaal of "asbestcement") en bitumen leien en andere materialen voor dakbedekking is niet toegestaan.

Dakkapellen en staande dakramen alsook alle andere uitbouwen uit het dak moeten gevat worden binnen een maximum profiel dat gevormd wordt door een hoek van 55° ten opzichte van een lijn haaks ter hoogte van de kroonlijst. Er mag niet op de kroonlijst bebouwd worden. De breedte van de dakkapellen of dakramen moet in verhouding zijn met de raamkozijnen van de verdiepingen en mogen in geen geval meer dan 40% van de gevelbreedte bedragen.

## 2.6.6 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen moeten de gebouwen zowel naar vorm als naar gevelmaterialen en dakbedekkingen zich harmonieus inpassen in de bestaande omgeving. Gevels mogen in hun geheel of voor een deel slechts gewijzigd worden voor zover de werken zowel de kwaliteit van de gehele gevel en van het straatbeeld niet beperken of verminderen. In het bijzonder wordt toegezien dat de verhouding van het gevel- raamoppervlak, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels behouden blijft of opgenomen wordt.

De harmonieregel wordt toegepast om de hoogte van de nieuwe of te verbouwen gebouwen in overeenstemming te brengen met de bestaande.

Alle zichtbare gedeelten van alle gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, ...) moeten afgewerkt worden in duurzame materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

## 2.7 Artikel 7 : Zone voor groepswooningbouw

### 2.7.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor huisvesting.

### 2.7.2 Parkeerplaatsen

Bij deze panden mogen geen parkeerplaatsen worden voorzien. Garagepoorten in de gevels van de gebouwen zijn niet toegelaten.

### 2.7.3 Bebouwing

Deze zone is uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw. Dit houdt in dat één bouwaanvraag de hele zone (ten westen of ten oosten van de straat) moet beschouwen. Elk gebouw in deze zone moet met twee gevels aan een aanpalend gebouw grenzen.

### 2.7.4 Bouwhoogte

De bouwhoogte in deze zone bedraagt twee bouwlagen.

### 2.7.5 Dakvorm

Elk hoofdgebouw wordt gedekt met hellende daken.

De dakhelling van deze gebouwen situeert zich in een hoek tussen 35° en 55° ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

De nok moet evenwijdig met de voorgevel geplaatst worden. Het verschil tussen de hoogte van de kroonlijst en de nok mag in geen geval meer bedragen dan 5 meter.

Alle hellende daken worden voorzien met dakbedekking uit duurzame materialen. De keuze wordt beperkt tot dakpannen, kunst- en natuurleien. Het gebruik van golfplaten (metaal of "asbestcement") en bitumen leien en andere materialen voor dakbedekking is niet toegestaan.

Dakkapellen en staande dakramen alsook alle andere uitbouwen uit het dak moeten gevat worden binnen een maximum profiel dat gevormd wordt door een hoek van 55° ten opzichte van een lijn haaks ter hoogte van de kroonlijst. Er mag niet op de kroonlijst bebouwd worden. De breedte van de dakkapellen of dakramen moet in verhouding zijn met de raamkozijnen van de verdiepingen en mogen in geen geval meer dan 40% van de gevelbreedte bedragen.

### 2.7.6 Gevelmaterialen

Bij het optrekken van nieuwe of het wijzigen van bestaande gebouwen moeten de gebouwen bestaan uit duurzame en volwaardige materialen.

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels, als gevolg van het verspringen van de bouwhoogte of van de bouwlijn moeten afgewerkt worden met dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van de gebouwen waarvan zij deel uitmaken.

### 2.7.7 Bouwdiepte

De bouwdiepte van de woningen in deze zone wordt beperkt tot 12 meter op het gelijkvloers en 10 meter op de verdiepingen. De bouwdiepte op de verdiepingen mag echter nooit méér dan drie meter bedragen dan deze van aanpalende burens. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan wanneer een strook van tenminste drie meter wordt vrijgehouden. De totale bouwdiepte mag de genoemde waarden echter nooit overschrijden.

## 2.8 Artikel 8 : Zone voor tuinen en bijgebouwen

### 2.8.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor tuinen, open ruimten en voor bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie van de gebouwen aan de straatzijde. Enkel één bijgebouw per perceel is toegelaten.

Deze gebouwen mogen nooit, geheel of gedeeltelijk, als handels of verkoopsruimte gebruikt worden. Opschriften en reclamepanelen, uitstalramen van welke aard ook, verlicht of niet verlicht, geplaatst op gelijk welk deel van hoofd-of bijgebouwen zijn strikt verboden.

### 2.8.2 Bebouwing

Enkel gebouwen bestaande uit één bouwlaag zijn toegelaten. De vloer oppervlakte van deze gebouwen mogen niet meer dan 20m<sup>2</sup> bedragen. In geen geval mag meer dan 10% van de totale oppervlakte bebouwd en/of verhard worden. De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 3 meter van het normale grondpeil.

### 2.8.3 Gevelmaterialen

Enkel duurzame materialen met voorkeur voor hout wordt hier toegelaten. Uitgesloten zijn metaalplaten, beton, metsel- of steenwerk.

### 2.8.4 Dakvorm

Enkel platte daken zijn toegestaan. Deze daken moeten verplicht bedekt worden met een mos-sedum vegetatiedak. De minimale dikte van het pakket van drainage en substraat bedraagt 60mm.

### 2.8.5 Parkeerplaatsen

Garages maken deel uit van de bebouwing en niet van de tuin. Verharde en overdekte parkeerplaatsen worden in de tuinen niet toegelaten; In de tuinen van meergezinswoningen mag er één parkeerplaats per woning voorzien worden. Deze mogen de vorm nemen van staanplaatsen in openlucht, staanplaatsen onder een gemeenschappelijk afdak of gesloten garages. Gesloten garages kunnen enkel gerealiseerd worden wanneer ten minste 50% van de tuin open en groen blijft.

### 2.8.6 Afsluitingen

De eerste 20m van deze zone gelegen aan de kant van de woningen mag afgesloten worden met houten panelen, hagen van niet meer dan 2m hoog of natuurlijke materialen. Voor wat de tweede helft van deze zone betreft zijn enkel hagen van niet hoger dan 2m of draad afsluitingen met palen van onbehandeld duurzaam hout toegelaten. Beton- en metaalplaten zijn niet toegelaten.

## 2.9 Artikel 9 : Zone voor voortuinen

### 2.9.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor voortuinen.

### 2.9.2 Parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen zijn enkel op de oprit toegelaten. Enkel open verharding in de vorm van graskeien of grastegels is hier toegelaten. De open verharding mag nooit meer dan 20% van de terrein bedragen.

### 2.9.3 Bebouwing

Er bestaat een bouwverbod in deze zone.

## 2.10 Artikel 10 : Zone voor stedelijke groen

### 2.10.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van stedelijk groen. Binnen deze zone geldt er een bouwverbod. Fietsstallingen zijn wel toegelaten.

Enkel open verharding in de vorm van graskeien of grastegels is hier toegelaten. Deze open verharding mag niet meer dan 5% van het terrein in beslag nemen.

Minimaal drie vierden van deze gebieden zal bestaan uit aanplantingen met inheemse bomen en heesters. Een lijst van de toegelaten en gewenste variëteiten is opgenomen in bijlage.

### 2.10.2 Bebouwing

Enkel bebouwing voor fietsstallingen is hier toegelaten. De fietsstallingen moeten overdekt en verlicht worden, en gemakkelijk toegankelijk zijn. De fietsstallingen moeten berging geven aan een leerling op vijf. Er moet tenminste een ruimte van minimum 1m<sup>2</sup> per fiets plus bewegingsruimte worden voorzien.

De fietsstallingen moeten bestaan uit transparent materiaal en de mogelijkheid bieden om de fietsen met een eigen slot vast te maken aan de stalling zelf.

### 2.10.3 Bouwhoogte

De hoogte van de fietsstallingen is beperkt tot 2m 20.

## 2.11 Artikel 11 : Zone voor waterlopen en vijver

### 2.11.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor water met een natuur- en rioleringsfunctie.

### 2.11.2 Beheer

De Colomaloop en de vijver moeten opnieuw verbonden worden. Als mogelijk moet dit overgrond gebeuren anders ondergronds. De watersloten moeten regelmatig schoongemaakt worden en desnoods dieper gemaakt worden. Geschikte waterplanten (zoals riet en lisdodde) moeten ingebracht worden om de waterzuivering te vergemakkelijken. Er zou voldoende fauna uitstap plaatsen voorzien worden

Een beheersplan voor de waterlopen en vijver moet deel uitmaken van een beheersplan voor de stedelijke groene omgeving.

### 2.11.3 Riolering

Regenwater en oppervlakte water van het binnengebied van de school- en bosomgeving wordt afgeleid naar de bestaande Colomaloop en vijver.

## 2.12 Artikel 12 : Zone voor reservatiestrook voor buffer in functie van de toekomstige ontwikkeling van de HSL

### Bestemming

Deze strook is bestemd als een zone voor stedelijk groen met als nabestemming een reservatiestrook voor een buffer in functie van de toekomstige ontwikkeling van de HSL.

Deze strook mag niet gebruikt worden voor een nieuwe tracé van de Colomalaan.

## 2.13 Artikel 13 : Zone voor verblijfsruimte

### 2.13.1 Bestemming

Deze zones worden zo ingericht dat het verblijven aangemoedigd wordt. Deze zones staan tegenover verbindingengebieden. De gebied dient ook als overgangsgebied tussen de gebouwen en de zone voor stedelijke groen. Bij de inrichting van de ruimte kunnen aangepast straatmeubilair betrokken worden om de bestemming te ondersteunen. De verharding zal waterdoorlatend zijn (klinkers met open voegen).



## 2.13.2 Parkeerplaatsen

Binnen deze zones mogen er geen parkeerplaatsen voorzien worden.

## 2.14 Artikel 14 : Recreatiezone in een groene omgeving

### 2.14.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie in een natuurlijke groene omgeving. Alle vormen van verblijfsrecreatie worden hiermee uitgesloten. Deze zone moet dienen als formele en informele recreatieruimte voor zowel de scholen, voetbalclub en jeugdvereniging als het aangrenzende woongebied. De bestemming bevat ondermeer de volgende elementen :

- voetbalveld en trapvelden voor FC Sporting Mechelen
- informele speelruimte voor scholen en plaatselijke kinderen
- formeel onverharde speelplein voor scholen en plaatselijke kinderen
- formeel en informele ruimte voor jeugdverenigingen
- informeel wandelgebied voor plaatselijke bewoners
- volkstuintjes
- educatief groen

### 2.14.2 Parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van deze zone mogen er maximaal 20 parkeerplaatsen voorzien worden, dit enkel met open verharding.

### 2.14.3 Bebouwing

Enkel bebouwing in functie van de recreatieve bestemming wordt hier toegelaten. Een bebouwingsgraad van 1% geldt voor deze zone. Enkel gebouwen van één bouwlaag met een zadeldak wordt hier toegestaan.

### 2.14.4 Afsluitingen

De verschillende delen van deze zone mogen niet permanent van elkaar afgesloten worden.

## 2.15 Artikel 15 : Zone voor pleinen

### 2.15.1 Bestemming

Deze zones zijn bestemd als open gebieden met enerzijds een ingangs- en anderzijds een verblijfsfunctie, voor en rond gebouwen en gemeenschapsvoorzieningen.

## 2.15.2 Parkeerplaatsen

Er mogen een twaalfstal verharde parkeerplaatsen op het voorplein van de scholen voorzien worden. Voor wat de kerk betreft mogen er maximaal 6 parkeerplaatsen aangelegd worden.

## 2.15.3 Bebouwing

Er geldt in deze zone een bouwverbod. De plaatsing van homogeen en wel overwogen straatmeubilair is wel toegelaten.

## 2.16 Artikel 16 : Zone voor openbaar wegen

### Bestemming

Deze zone is bestemd enkel voor openbare wegen.

## 2.17 Artikel 17 : Zone voor openbare erfdienstbaarheden

### 2.17.1 Bestemming

Deze zones zijn enkel bestemd voor openbare erfdienstbaarheden voor voetgangers en fietsers. Enkel gebruik van open verharding is hier toegelaten. Er worden drie verschillende types van voetwegen op het plan aangeduid, namelijk:

- bestaande openbare erfdienstbaarheden te behouden
- bestaande openbare erfdienstbaarheden af te schaffen
- nieuwe openbare erfdienstbaarheden te ontwikkelen

### 2.17.2 Verharding

Enkel open verharding mag voor de aanleg van voetpaden gebruikt worden.

# 3. Bijlagen

## 3.1 Bijlage 1 : Lijst van toegelaten en gewenste variëteiten van bomen en heesters

- Bomen**
- *Salix alba* (schietswilg)
  - *Quercus robur* (zomereik)
  - Appels
  - *Tilia cordata* (kleinbladige linde)
  - Kersen
  - Mispels
  - *Populus tremula* (ratelpopulier)
  - *Parthenocissus tricuspidata* (wilde wingerd)
  - Peren
  - *Hedera helix* (klimop)
  - Pruimen
  - *Juglans regia*
  - Perzik

- Houtkanten en hagen**
- *Corylus avellana* (hazelaar)
  - *Quercus robur* (zomereik)
  - *Tilia cordata* (linde)
  - *Prunus avium* (zoete kers)
  - *Acer compestre* (voldesdoorn)
  - *Carpinus betulus* (haagbeuk)
  - *Ligustrum vulgare* (liguster)
  - *Ulmus minor* (olm)
  - *Prunus padus* (vogelkers)
  - *Sorbus aucuparia* (lijsterbes)
  - *Sambucus nigra* (gewone vlier)
  - *Crataegus momogyna* (meidoorn)
  - *Alnus glutinosa* (zware els)

- *Cornus sanguinea* (rode kornoelje)
- *Viburnum opulus* (geldere roos)
- *Rosa canina* (hondsroos)
- *Prunus spinosa* (sleedoorn)
- *Frangula alnus* (sprokehout)
- *Fagus sylvatica* (bekenhaag)

## 3.2 Bijlage 2 : Terminologie

**AANHORIG GEBOUW** : Deel van een gebouw\*, dat - aansluitend met het hoofdgebouw - één geheel vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook\* van hoofdgebouwen, maar aan deze van de bouwstrook van aanhorigheden.

**BERGPLAATS/BERGING** : Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van commerciële handels of ambachtelijke activiteiten.

**BEZETTINGSCOEFFICIENT** : de bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de terreinbezetting en de terreinoppervlakte.

**BOUWHOOGTE** : Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst.

**BOUWLAAG** : Indeling van de boven elkaar gelegen volwaardige vertrekken, met een minimale vrije hoogte van 2.20m, vertrekkende vanaf het gemiddelde peil van het voorliggende voetpad tot de hoogste punt van de gevels van het gebouw :

- de 1e bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De vloer van deze bouwlaag bevindt zich maximaal 1m boven het maaiveld.
- de 2e bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1e verdieping, enz...

**BOUWSTROOK** : Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften, over haar gehele oppervlakte voor bouwwerken\* in aanmerking komt.

**BOUWVRIJE STROOK** : Strook, die behoudens speciale bepalingen, niet in aanmerking komt voor bouwwerken.

**BUFFERZONE** : zone\* van een gebied dat een overgang of een scherm vormt tussen twee niet verenigbaar bestemmingen, dit om mogelijke hinder af te schermen.

**DAKKAPSEL** : Een uit het dakvlak uitgebouwd venster, voorzien van een eigen dakkap.

**DUURZAAM BOUWEN** : het energie zuinig bouwen waarbij tevens gebruik gemaakt wordt van bouwmaterialen waarbij de schade voor het milieu in alle fasen van de productie proces van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft.

**DUURZAME MATERIALEN** : Materialen die van het begin tot het eind van de productie proces zo weinig mogelijk het milieu belast. Dit houdt in o.a. het gebruik van natuurlijke materialen, het stimuleren van hergebruik van materialen, het achterwege laten van het gebruik van hout uit "primaire" bossen en het voorkomen van impregneermiddelen.

**DUURZAME ONTWIKKELING** : een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien

**GARAGE** : Bijgebouw\* of aanhorigheid\*, die geschikt is voor het stallen van één of meerdere wagens, met uitsluiting van enige woon-, bedrijfs-, dienstverlenings-of handelsfunctie.

**GEBOUW** : Een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

**GESLOTEN BEBOUWING** : De bebouwingwijze waarbij de mandelige muren van meer dan 5 aaneensluitende gebouwen\* in een harmonische geheel opgericht moeten worden op de perceelsgrenzen, en waarbij de eventuele vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels\*.

**GEVEL** : een zichtbare zijde van een buitenmuur van een gebouw\*.

**GROEPSWONINGBOUW**: Gesloten woningbouw waarbij de gehele gevelwand deel moet uitmaken van één bouwaanvraag. Elk gebouw in deze zone moet met twee gevels aan een aanpalend gebouw grenzen.

**HALFOPEN WONINGBOUW** : Woning waarvan één zijgevel op een perceelsgrens als gemeenschappelijke muur is opgericht.

**HARMONIEREGEL** : Een regel die de bouwaanvragen toetst op het aanwezige overheersende kwalitatieve straatbeeld.

**HELLEND DAK** : Dak gevormd door twee hellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

**HOOFDBESTEMMING** : De belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bepaalde zone die voorrang krijgt over alle andere mogelijk activiteiten.

**HOOFDGEBOUW** : Deel van een gebouw\* dat beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

**NABESTEMMING** : Een bestemming die van kracht wordt en de hoofdbestemming vervangt na een bepaalde termijn of nadat aan een aantal voorwaarden vervuld zijn.

**NEVENFUNCTIE** : Toegelaten activiteiten binnen één bepaalde zone die secundair tot de hoofdbestemming\* zijn.

**OPENBARE WEGEN** : De openbare ruimte van de voor verkeer (straten, pleinen, wegen), voor het openbaar vervoer en voor het vervoer te water bestemde wegen.

**OPEN VERHARDING** : Open verharding kan de vorm nemen van graskeien of grastegels. Er zijn diverse typen verkrijgbaar (ondermeer met kleine openingen, van beton of klei).

**OPEN WONINGBOUW** : Viergevel woning waarvan geen enkele gevel op een perceelsgrens als gemeenschappelijke muur is opgericht.

**PLAT DAK** : Dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.

**ROOILIJN** : Grenslijn tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen van het openbaar domein.

**SCHAAL VAN HET GEBOUW** : Dit is de verhouding die bestaat tussen de afmetingen van het geheel en de afmetingen der onderdelen, die bepalend zijn voor de ordonnatie - d.i. de schikking en de verhouding der onderdelen van een bouwwerk of bouwdeel, in het bijzonder van een gevelopbouw. Lijsten, vensters en pendants (muurgedeelten tussen vensters onderling en tussen een venster en een deur) zijn belangrijke onderdelen die de ordonnatie bepalen. Pendants en traveeën (dit zijn de afstanden tussen twee opeenvolgende steunpunten) zijn bovendien van doorslaggevende aard voor de gevelgeleding.

**SCHEIDINGSMUUR** : Zijgevel van twee gebouwen, die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

**STEDEBOUWKUNDIG KARAKTER** : ten aanzien van de plaatsing, de architectuur en de bouwmaterialen, de open ruimten, de inrichting van de onbebouwde gedeelten, de afsluitingen en het grondgebruik.

**VEGETATIEDAKEN** : Een plat of licht hellend dak (tot maximaal 25°) waarop vegetatie voorzien wordt in de vorm van mos, sedum, gras, kruiden e.d. De minimale dikte van het pakket van drainage en substraat (waarin de vegetatie groeit) bedraagt 60mm bij een mos-sedumdak en 100mm bij gras en kruiden.

**VERDIEPING** : Bouwlagen\* gelegen boven het gelijkvloers.

**VERKAVELING** : Verdeling van een goed in twee of meer kavels met het doel daarop te bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen op te stellen.

**VOORGEVEL** : alle gevels gelegen naast of grenzend aan de openbare weg.

**VOORGEVELBREEDTE** : is de afstand, resulterend uit de projectie op de voorbouw- of rooilijn van alle voorgevels\* van het hoofdgebouw.

**VOORTUIN** : Strook gelegen tussen de voorgevelbouwlijn\* en de rooilijn.

**WONING** : Geheel van voor bewoning door één of meerdere personen dienende vertrekken.

**ZONE** : Op het plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld gebruik bestemd is.