

1 Algemene bepalingen

1.1 Toepassingsgebied

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikelen ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

1.2 Terminologie

- Aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
- Achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen.
- Architecturaal afgewerkt: toepassing van hoogkwalitatieve vormgeving; afgewerkt op het niveau van de voorgevel van een gebouw.
- Bergplaats: gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
- Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot aan de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.
- Bouwlijn: lijn waarop de gevel van een gebouw is geplaatst.
- Bouwstrook: strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
- Bouwvrije strook: strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.
- Constructie: elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.
- Dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
- Dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster.
- Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
- Harmonie / harmonische samenhang: met harmonie en harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, kleur en materialen.
- Luifel: afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.
- Uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
- Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
- Vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
- Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

1.3 Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen méér dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor materialen van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst een vergunning wordt afgegeven, voor het gehele bouwblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

1.4 Algemeen geldende voorschriften

1.4.1 Dakvensters

Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten

Plaats van oprichting:

Op minimum 1m van de scheidsmuren

Afmetingen:

Maximumbreedte: $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster.

Maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

1.4.2 Kroonlijsten

Bij vrijstaande gebouwen: lijstgoot is niet verplicht.

1.4.3 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Bij vrijstaande bebouwing: Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije strook bevinden.

1.4.4 Wijziging van het bodemreliëf

Een wijziging van het bodemreliëf is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger wordt gebracht dan het kerkplein en tot het niveau van het fietspad + 0,5m.

1.4.5 Vellen van bomen

Ontbossing en vellen van hoogstammige bomen kan enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

2 Bijzondere bepalingen

2.1 Artikel 1. Zone voor openbare gebouwen en/of gebouwen met publieke bestemming

2.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming:

- onderwijsinstelling, instellingen voor algemeen openbaar en sociaal nut en parking

Nevenbestemming:

- detailhandel, diensten, horeca, en kantoren; enkel toegelaten in bouwblok A; tank en servicestations zijn niet toegelaten
- wonen; enkel toegelaten op de bovenverdiepingen van bouwblok A.
- sport- en recreatieinfrastructuur in functie van de school en de buurt

2.1.2 Bebouwingswijze

Het toegelaten bebouwingstype is vrijstaande bebouwing.

De gebouwen kunnen ofwel volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken worden, ofwel afzonderlijk. In dit laatste geval is een fasering goedgekeurd in een globale bouwaanvraag vereist. Elke fase dient een afgewerkt geheel te vertegenwoordigen. Bouwblok A dient opgenomen te zijn in de eerste fase.

2.1.3 Plaatsing van de gebouwen

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken binnen de op het plan aangegeven bouwzone. Minimale afstand van de bebouwing vanaf de perceelsgrens is 20m, bouwblok A uitgezonderd. Voor wat betreft bouwblok A worden de bouwlijnen aangeduid op plan gehanteerd.

Indien op de benedenverdieping van bouwblok A een nevenbestemming voorzien wordt, dient de gevel gericht naar het kerkplein ingericht te worden als voorgevel. Het kerkplein verschaft in dit geval toegang tot de benedenverdieping.

De bebouwing omvat maximaal 65 % van de oppervlakte van de totale zone.

2.1.4 Afmetingen van de gebouwen:

Bouwblok A:

Bouwhoogte: max. 10,5m; min. 6m Bouwdiepte: max. 35m; min. 9m Bouwbreedte: max. 70m; min 55m

Andere gebouwen:

Bouwhoogte: max. 7m Bouwdiepte en -breedte: vrij

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes gerealiseerd worden. Dit geldt in het bijzonder voor bouwblok A.

2.1.5 Welstand van de gebouwen

2.1.5.1 Dakvorm

Bouwblok A: zadeldak met helling min 35°, max. 45°. Andere gebouwen: niet bepaald.

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije strook bevinden.

2.1.5.2 Materialen

Gevels:

Bouwblok A: gevelsteen in harmonie met de omgeving (cfr. par. 1.2); Andere gebouwen: niet bepaald; de gebruikte materialen moeten in harmonie zijn met deze van bouwblok A (cfr. par. 1.2).

Bedekking van de daken:

Bouwblok A: pannen ofwel rechthoekige donkerkleurige leien in horizontale rijen.

Andere gebouwen: niet bepaald; de gebruikte materialen moeten in harmonie zijn met deze van bouwblok A.

2.1.5.3 Gevelopbouw

Bouwblok A: De gevel aan het kerkplein dient architecturaal afgewerkt te zijn (cfr. par. 1.2). Het gebouw dient een bijdrage te leveren aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het kerkplein door een harmonische samenhang te bewerkstelligen met de omgevende gebouwen en door het functioneren van het kerkplein als open ruimte te ondersteunen (cfr. 1.2). Geen vanaf het openbaar domein zichtbare blinde gevels.

Andere gebouwen: de gevels gericht naar de ontsluitingsweg en het fietspad dienen architecturaal afgewerkt te zijn (cfr. par. 1.2).

2.1.6 Ontsluiting

De hoofdontsluiting wordt voorzien vanaf de N15. Een secundaire ontsluiting voor langzaam verkeer en noodhulp wordt ingericht vanaf het kerkplein.

De ontsluiting binnen de zone is beperkt tot laden, lossen en parkeren. De ontsluiting wordt voorzien binnen de bebouwbare zone. De verharde oppervlakte wordt minimaal gehouden.

Gegevens te verstrekken door de aanvrager:

Op een grondplan dat bij de bouwaanvraag wordt gevoegd moet de interne ontsluiting worden weergegeven, met aanduiding van los- en laadplaatsen, hoofdontsluitingsassen voor voetgangers/fietsers, ontsluitingsparcours voor noodvoertuigen en parkeerplaatsen. Op het grondplan moeten de afmetingen van de ontsluitingsvoorzieningen aangegeven zijn.

2.1.7 Parkeerruimte

2.1.7.1 Modaliteiten inzake inrichting

Gelijktijdig met de bebouwing van de zone, dient een voldoende omvangrijke parkeerruimte ingericht, hetzij voor de zone voorbehouden te worden. De nodige bewijsstukken moeten door de aangever worden voorgelegd. De parking kan ingericht worden hetzij binnen de zone zelf, hetzij in het braakliggend gebied ten westen van de zone en benoorden de terreinen van de Nekkerhal, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften voor dit gebied deze inrichting toelaten. Deze laatste locatie draagt de voorkeur mee.

De parkeerruimte dient ontsloten te worden via de NI5.

Volgende voorwaarden zijn van toepassing voor de inrichting van de parking binnen de zone:

- De parkeerruimte wordt ingericht binnen de bebouwbare zone. Aan de zijde van de langzaam verkeersas (westelijke zijde) mag de parking de grens van de bebouwbare zone overschrijden.
- De parking is half verhard; enkel de rijwegen zijn volledig verhard.
- Er staan bomen tussen de parkeerstroken; er is schermgroen aan de randen.

Indien de parking buiten de zone ingericht wordt, mag voor de inrichting van maximum 10 parkeerplaatsen, afgeweken worden van de voorwaarden inzake verharding en beplanting.

Enkel met betrekking tot de functies begrepen in bouwblok A kan op de locatie van de parkeerruimte een afwijking toegestaan worden en wel onder volgende vorm. De parkeerruimte benodigd voor de functies van bouwblok A kunnen aangelegd worden op een perceel of voorzien worden binnen een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van 400m, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij in gevolge overeenkomst. De nodige bewijsstukken moeten door de aangever worden voorgelegd.

2.1.7.2 Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.

De parking binnen de zone wordt uitsluitend ingericht ten behoeve van de functies die zich binnen de zone situeren.

Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft, wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald. Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden.

Aard/bestemming	Aantal stallingsplaatsen /eenheid	Eenheid
Café, restaurant	12	100 m ² v/t
Kantoor	0,40 +0.20	Arbeidsplaats 100 m ² v/t
Winkel	0.40 + 3.70	Arbeidsplaats 100 m ² v/t
Woning	1	woning
Hotel	0.4 + 1	Arbeidsplaats kamer
Ziekenhuis	1	Bed
Vergaderzaal, cultuurcentrum	6.50	100 m ² v/t
Sportinfrastructuur	3.50	100 m ² v/t
Onderwijsinrichtingen	0.8 + 0.5	Leslokaal Arb. Pl. nop

- Berekening van de vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen.

De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend.

Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2,20m meegerekend.

- Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- a) Voor boxengarages: 5,00m x 2,75m x 1,80m hoogte
- b) Voor gesloten ruimten: 4,50m x 2,25m x 1,80m hoogte
- c) Voor stalling in open lucht: 5,50m x 2,50m

- Toegankelijkheid van de stallingsplaats

Elke parkeerplaats moet aan een toegangsweg grenzen.

- Gegevens te verstrekken door de aanvrager

Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk werd voldaan.

Door de aanvrager moet op een grondplan worden aangegeven waar de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.- Op dit grondplan moeten de parkeerstroken en toegangen met hun afmetingen worden aangegeven.

Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte.

2.1.8 Inrichting van niet-bebouwde delen

Alle niet-bebouwde delen die niet aangewend worden voor ontsluiting dienen ingericht te worden als groene ruimte en sport- of recreatieve terreinen. De inrichting van deze delen maakt integraal deel uit van het bouwproject. Indien de gebouwen afzonderlijk opgetrokken worden dient de inrichting van de niet-bebouwde delen in elke fase een afgewerkt geheel te vertegenwoordigen.

De niet-bebouwde delen tussen de perceelsgrens en de bouwzone aan oostelijke en zuidelijke zijde moeten een volwaardige groene buffer met opgaand groen zijde perceelsgrens omvatten van gemiddeld 10m breedte met een minimum van 5m.

De groenaanplantingen bestaan uitsluitend uit inheemse hoogstammen en standplaatsgeschikte heester- en plantensoorten.

Tussen de perceelsgrens en bouwblok A en in het verlengde van bouwblok A dient een speelveld ingericht te worden dat toegankelijk kan gesteld worden vanaf het kerkplein. De inrichting van het speelveld maakt integraal deel uit van de bouwaanvraag.

Het plaatsen van erfscheidingen is toegestaan op de uiterste perceelsgrens en op de grenzen tussen de publiek toegankelijke en private zones. Op de perceelsgrens aan zuidelijke en oostelijke zijde mag uitsluitend een donkerkleurige, geplastificeerde draadafsluiting geplaatst worden, al dan niet in combinatie met beplanting. Langs de westelijke zijde, langsheen het fietspad moet de erfscheiding transparant zijn, hetzij lager dan 1,2m.

Gegevens te verstrekken door de aanvrager

Op een grondplan dat bij de bouwaanvraag wordt gevoegd moet de inrichting van de niet-bebouwde delen worden aangegeven.

Aangeduid worden:

- te onderscheiden zones met hun functie
- type verharding (sport- en recreatieve ruimte)
- beplantingsconcept

2.2 Artikel 2. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

2.2.1 Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de totale oppervlakte 1 pct. van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.

2.2.2 Plaatsing van de gebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw.

Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn.

2.2.3 Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m.

2.2.4 Welstand

- Dakvorm.
Schuin dak met een maximumhelling van 60°.
- Materialen.
Voor de gevels.
 - Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur.
Voor bedekking van de schuine daken.
 - Ofwel pannen
 - Ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen
 - Ofwel riet
- Aanleg van de strook.
Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

2.3 Artikel 3. Openbaar groen en wegenis

2.3.1 Bestemming

Openbaar groen en wegenis

2.3.2 Bebouwing

Constructies die in verband staan met de bestemming van openbaar groen, telefoocellen en aansluitkasten voor telefoon, water, T.V.-distributie, gas en elektriciteit elektriciteitscabines en eventuele andere constructies die ofwel om technische redenen plaatsgebonden zijn, ofwel verzoenbaar zijn met de bestemming.

2.3.3 Inrichtingswijze

De inrichting moet gericht zijn op het behoud van een fietsverbinding tussen de Nekkerspoelstraat/kerkplein en de N15.

De zone incorporeert tevens de doorgang voor brandweervoertuigen en voetgangers tussen het kerkplein en de zone voor openbare gebouwen en/of gebouwen met publieke bestemming (artikel 1).
