

**PROVINCIE ANTWERPEN**  
**ARRONDISSEMENT MECHELEN**  
**STAD MECHELEN**

**63-32811**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "ZENNEVALEI HOMBEEK"**

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgesteld door TECHNUM N.V.

Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, de 8 december 1999  
4 april 2000  
2 oktober 2000  
19 oktober 2000  
29 november 2000

De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

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

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

---

 INHOUDSTAFEL
 

---

<b>1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Zennevallei Hombeek"	3
1.2. Verordenende kracht	3
1.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
1.4. Afsluitingen	3
1.5. Begroening	3
1.6. Materialen	4
1.6. Terminologie	5
<b>2. BEPALINGEN PER ZONE</b>	<b>7</b>
Art. 1 : ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	7
Bestemmingsvoorschriften	7
Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften	7
Art. 2. : ZONE VOOR HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	9
Bestemmingsvoorschriften	9
Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften	9
Art. 3. : ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	10
Bestemmingsvoorschriften	10
Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften	10
ART. 4 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJF	12
Bestemmingsvoorschriften	12
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	12
ART. 5 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	13
ART. 5.1. : ZONE VOOR OPENBAAR NUT	13
ART. 5.2. : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS	13
ART. 6. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN	14
ART. 6.1. ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	14
Bestemmingsvoorschriften	14
Bebouwingsvoorschriften	14
ART. 6.2. : ZONE VOOR STALLING	15
Bestemmingsvoorschriften	15
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	15
ART. 7. ZONES VOOR OPEN RUIMTEN	15
Art. 7.1. : ZONE VOOR TUINEN	15
Bestemmingsvoorschriften	15
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	15
Art. 7.2. : ZONE VOOR VOORTUINEN	16
Bestemmingsvoorschriften	16
Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	16
Art. 7.3. : VALLEIGEBIED	16
ART. 7.4. : BUITENRUIMTE BIJ ARTEFACT IN VALLEIGEBIED	17
ART. 8 ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN	18
ART. 8. 1. : WEGEN	18
ART. 8. 2. : DOORGAAND VERKEER	18
ART. 8. 3. : ZONE MET PLEINFUNCTIES IN HANDELSKERN	18
ART. 8. 4. : GROENVERBINDING	18
ART. 8. 5. : VOETPAD	18
ART. 9 BESCHERMINGSZONES	18
ART. 9.1. : MONUMENT BESCHERMD VOLGENS HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 22 FEBRUARI 1995	18
ART. 9. 2. : TE BEHOUDEN BOOM	19

## 1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

### 1.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Zennevallei Hombeek"

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.

### 1.4. Afsluitingen

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

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

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

Vegetatieve afsluitingen, bestaande uit inheems loofhout, als hagen, struiken, bomen worden geplaatst op 0,5 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

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

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

### 1.5. Begroening

Alle groenaanplantingen, zoals bomen (hoogstammen), hagen, heesters en bodembedekkers moeten samengesteld worden uit inheems streekgroen, behorend tot het Brabants district. Dus voor alle bomen, struweel – en bosplantsoenelementen dient men een streekeigen en standplaatsgeschikt assortiment te kiezen. Hiertoe kan volgend soortenassortiment richtinggevend zijn:

#### **Bomen**

Beuk (*Fagus sylvaticus*)  
Gewone es (*Fraxinus excelsior*)  
Gladde iep (*Ulmus minor*)  
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)  
Berk (*Betula pendula*)  
Spaanse aak (Veldesdoorn; *Acer campestre*)  
Zomereik (*Quercus robur*)

Boswilg (*Salix caprea*)  
 Gewone vlier (*Sambucus nigra*)  
 Grauwe wilg (*Salix cinerea*)  
 Ratelpopulier (*Populus tremula*)  
 Schietwilg (*Salix alba*)  
 Wilde peer (*Pyrus communis*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)  
 Zoete kers (*Prunus avium*)  
 Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

### Struiken

Gelderse roos (*Viburnum opulus*)  
 Hondstroos (*Rosa canina*)  
 Sleedoorn (*Prunus spinosa*)  
 Eénstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*)  
 Hazelaar (*Corylus avellana*)  
 Mispel (*Mespilus germanica*)  
 Sporkehout (*Frangula alnus*)  
 Gewone vlier (*Sambucus nigra*)  
 Wilde kardinaalsmuts (*Evonymus europaeus*)  
 Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)  
 Inlandse vogelkers (*Prunus padus*)  
 Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*)

Wat **grasland** betreft wordt het inzaaien van volgende natuurzaadmengsels voorgeschreven:

Veldbeemdgras	<i>Poa pratensis</i> subsp. <i>Pratensis</i>	20-30 %
Rood zwenkgras	<i>Festuca rubra rubra</i>	10-20 %
Engels raaigras	<i>Lolium perenne</i>	5-10 %
Gewoon struisgras	<i>Agrostis capillaris</i>	20-30 %
Ruw beemdgras	<i>Poa trivialis</i>	5-15 %
Kamgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	5-10 %
Fioringras	<i>Agrostis stolonifera</i>	5-10 %

Het best voegt men aan dit mengsel van graszaden een mengsel van kruidenzaden toe. Men gebruikt hiervan ongeveer 1 kg/ha.

## 1.6. Materialen

### Harmonie

Enkele synoniemen: samenwerking of verband van een aantal zaken tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel; overeenstemming; het aangepast zijn van elementen aan elkaar en aan hun milieu; de harmonie der onderdelen van een bouwwerk; bevredigende samenvoeging.

Harmonie van gebouwen uit zich in het samenhangen met de verschillende opbouwende elementen van het straatbeeld. Zowel het totale bouwvolume als de opbouwende delen werken hierin mee.

### Schaal van het gebouw

Samenhang en opbouw van het geheel en de delen van een gebouw. Hombeek heeft een gebouwentypologie die voor verschillende panden of groepen van panden gemeenschappelijke kenmerken vertoont. Deze karakteristieken worden gevormd door de gevelgeleding, de verhoudingen en de constructieve opbouw die samen de schaal van het gebouw uitmaken. De gevelgeleding drukt door de open en gesloten delen, de penanten, raam – en deuromrandingen, meestal een ritme uit in verticale zin.

- 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 en afgestemd te zijn op de schaal van het gebouw.
- Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

## 1.7. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. 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.
2. Alleenstaand gebouw of bebouwing  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
3. Bijgebouw  
Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin het is opgericht.
4. Gevelhoogte  
Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
5. 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..
6. 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.
7. Constructie  
Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
8. Dakkapel  
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
9. Dakterras  
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
10. Garage
  1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
  2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
11. 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
12. Bouwstrook  
Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.
13. Gebouw  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
14. Gesloten bebouwing  
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels.
15. Half open bebouwing

- Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
16. 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.
  17. Luifel  
Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
  18. Open bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.
  19. Plat dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
  20. Rooilijn  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
  21. Scheidingsmuur  
Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
  22. Hellend dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.
  23. Straatbeeld  
Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.
  24. Terras  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw.
  25. Uitbouw  
Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).
  26. Uitsprong  
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
  27. Venster in het dakvlak  
Venster gelegen in de helling zelf van een hellend dak.
  28. Zadeldak  
Dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken met meer dan 10° helling.
  29. Zijgevelbouwlijn  
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.
  30. Zijtuin  
Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.
  31. Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
  32. Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

## 2. BEPALINGEN PER ZONE

### Art. 1 : ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

#### Bestemmingsvoorschriften

bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie</li> <li>• kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor het wonen: er mogen enkel bedrijven voorkomen die in het kader van de milieuvergunning meldingsplicht hebben, de bedrijvigheid moet een lokaal karakter hebben en ze mag niet mobiliteitsgenererend zijn.</li> </ul>

#### Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften

Het gebouw, gelegen op de hoek van de Mechelseweg - Hombekerkouter, dat op het bestemmingsplan gearceerd is, mag geen volumewijzigingen ondergaan. Enkel onderhouds-, instandhoudings- of verfraaiingswerken zijn toegelaten. Een bijgebouw in de vorm van een veranda in relatie met de tuin is mogelijk. De oppervlakte hiervoor beperkt zich tot 15 % van de bestaande bebouwde oppervlakte en heeft slechts één bouwlaag.

#### Verkaveling

In deze zone is enkel gesloten bebouwing toegelaten.

	<b>perceelsbreedte</b>
voor percelen in de rij en voor hoekpercelen	minimum 6 m

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	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang grafisch weergegeven verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
zijgevelbouwlijn	afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.
afritten naar garages	zijn verboden
In de gevel ingebouwde garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel toegelaten indien de gevel tenminste 8.00 m breed is.</li> <li>• maximaal 40 % van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.</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 aangrenzende 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	2 : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot dakrand of kroonlijst De hoogte bedraagt maximum 6.00 m te meten van het peil van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of kroonlijst. 3 : maximum drie volwaardige bouwlagen toegestaan tot dakrand of kroonlijst. De hoogte bedraagt maximum 9.00 m te meten van het peil van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of kroonlijst.
dakrandhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximale verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.</li> </ul>
diepte	maximum 15 m, naargelang op het bestemmingsplan aangeduid.

Afwijkingen kunnen door het College van Burgemeester en Schepenen toegestaan worden naargelang specifieke situaties.

*Dak*

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

**Art. 2. : ZONE VOOR HALF-OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING****Bestemmingsvoorschriften**

bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie</li> <li>• kantoren, horeca, handel, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrije beroepen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie: er mogen enkel bedrijven voorkomen die in het kader van de milieuvergunning meldingsplicht hebben, de bedrijvigheid moet een lokaal karakter hebben en ze mag niet mobiliteitsgenererend zijn.</li> </ul>

**Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften***Verkaveling*

In deze zone zijn enkel half-open en gesloten bebouwing toegelaten.

	<b>perceelsbreedte</b>
half open bebouwing	minimum 9.00 m
gesloten bebouwing	minimum 6.00 m

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	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of bijgebouwen
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelbouwlijn	uiterste grens voor hoofdgebouwen afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens zoals op plan aangegeven. Bij volledige nieuwbouw dient de afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel minimum 3.00 m te bedragen
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.
afritten naar garages	zijn verboden
In de gevel ingebouwde garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel toegelaten indien de gevel tenminste 8.00 m breed is.</li> <li>• maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.</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 aangrenzende 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	2 : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot dakrand of kroonlijst De hoogte bedraagt maximum 6.00 m te meten van het peil van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of kroonlijst.
dakrandhoogte	twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.6 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30 m.
diepte	binnen de zone aangeduid op het bestemmingsplan.

Afwijkingen kunnen door het College van Burgemeester en Schepenen toegestaan worden naargelang specifieke situaties.

*Dak*

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

**Art. 3. : ZONE VOOR OPEN BEBOUWING****Bestemmingsvoorschriften**

bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonfunctie</li> <li>• kantoren, horeca, handel, diensten en vrije beroepen</li> </ul>
	• de nevenbestemmingen moeten een lokaal karakter hebben.

**Bebouwings-en inrichtingsvoorschriften***Verkaveling*

In deze zone zijn enkel alleenstaande woningen toegelaten.

*Inplanting*

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

achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of bijgebouwen
voorgevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen of, naargelang de grafische voorstelling verplichte bouwlijn voor hoofdgebouwen op rooilijn
zijgevelbouwlijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uiterste grens voor hoofdgebouwen</li> <li>• afstand van een zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3m te bedragen, uitgezonderd voor de bestaande bebouwing</li> </ul>
peil gelijkvloers	maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg.
afritten naar garages	zijn verboden
In de gevel ingebouwde garages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• enkel toegelaten indien de gevel tenminste 8.00 m breed is.</li> <li>• maximaal 40% van de gevellengte mag ingenomen worden door garagepoorten.</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 aan de achtergevelzijde)

### *Volume*

hoogte	X : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot dakrand of kroonlijst. De hoogte bedraagt maximum 6.00 m te meten van het peil van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of kroonlijst. 2 : twee volwaardige bouwlagen verplicht tot dakrand of kroonlijst. De hoogte bedraagt maximum 6.00 m te meten van het peil van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van de dakrand of kroonlijst.
dakrandhoogte	twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.6 m. De maximum verspringing tussen twee dakrandhoogten bedraagt 2.30m.
diepte	binnen de zone aangeduid op het bestemmingsplan.

Afwijkingen kunnen door het College van Burgemeester en Schepenen toegestaan worden naargelang specifieke situaties.

### *Dak*

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

<b>ART. 4 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJF</b>
---

**Bestemmingsvoorschriften**

Het **kruiselings gearceerde gedeelte** zoals aangeduid op het bestemmingsplan voor zone voor ambachtelijke bedrijven, is enkel bestemd voor opslagruimte in openlucht. De inplanting van een visueel scherm is verplicht (zie verder in dit artikel).

Nabestemming

Indien de bestaande bestemming vervalt dan wordt de nabestemming tuinen. Het artikel 7.1.: zone voor tuinen wordt dan van kracht.

Voor het **niet-gearceerde gedeelte** zijn volgende bestemmingen toegelaten:

Hoofdbestemming

ambachtelijke bedrijf	garage – carrosseriebedrijf met een lokaal karakter
-----------------------	---

Nevenbestemmingen

parkeerplaatsen	verplicht op eigen terrein
burelen	
detailhandel	in relatie met de aanwezige hoofdbestemming
toonzaal	in relatie met de aanwezige hoofdbestemming
wonen	
opslagplaats	

Nabestemming

Indien de bestaande bestemming vervalt dan wordt de nabestemming wonen. Het artikel 2: zone voor half - open en gesloten bebouwing is dan van toepassing. Ook worden dan artikel 7.1.: zone voor tuinen en artikel 7.2.: zone voor voortuinen van kracht. Het verplicht in te planten visueel scherm is dan overbodig.

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften***Inplanting*

Het maximum bezettingspercentage is bereikt. Er mag geen bijkomende bebouwing opgericht worden. Er moet voldaan worden aan alle parkeerbehoeften op eigen terrein. Het terrein moet met voldoende groenaanleg ingekleed worden. Wat begroening betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen 1.5..

*Volume*

Het maximum volume is bereikt.

*Visueel scherm*

De zone dient voorzien te worden met een visueel scherm op de plaats als grafisch aangegeven ter afscherming van de naburige zones. Het visueel scherm wordt gevormd door een haag of een draad met klimopbegroeiing. Het heeft een minimum hoogte van 2.00 m.

**ART. 5 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN****ART. 5.1. : ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

Zone voor de school

In de gearceerde zone mag bijkomende bebouwing worden opgericht:

- een uitbreiding van 30% van deze gearceerde zone is toegestaan, dit wat wind – en waterdichte infrastructuur, gebouwen betreft;
- een uitbreiding van 20% van deze gearceerde zone is toegestaan dit wat open constructies betreft, namelijk afdaken en luifels;

Wat de inplanting van de nieuwe bebouwing betreft: de afstand tot de zonegrens dient 3.00 m te bedragen.

*Beplanting*

De vrije ruimten dienen met een beplanting te worden ingekaderd. Wat begroening betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen 1.5..

**ART. 5.2. : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS**

De maximale bezetting van de begraafplaats is bereikt.

Deze begraafplaats dient zich in te passen als site in het valleigebied en dient visueel ondergeschikt te zijn aan dit valleigebied.

Daarom is een belangrijk doel inzake de totale inrichting van de zone, dat deze moet ingericht worden als een "**groen begraaf – park**". Dat wil zeggen dat er waar mogelijk voldoende groen aangeplant moet worden en dit met een minimum van 10 % van de totale zoneoppervlakte. Dit groen karakter wordt bekomen door:

- groen als inkleding: begeleidend groen, afbakeningsgroen en inkledingsgroen: dit in de vorm van aanplantingen bestaande uit heestermassieven, hagen en haagblokken, hoogstammen ...
- Wat aard van de begroening betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen 1.5..

De muur aan de straatzijde dient behouden te blijven. De lindenrij aan de straatzijde is te behouden en waar nodig te versterken. Het bestaande dodenhuisje dient behouden te blijven, de bebouwing op de begraafplaats dient zich hiertoe te beperken.

**ART. 6. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN****ART. 6.1. ZONE VOOR AANHORIGHEDEN****Bestemmingsvoorschriften**

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

**Bebouwingsvoorschriften***Plaatsing*

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 tot dakrand.
diepte	maximum tot aan de zonegrens voor aanhorigheden
breedte	Zoals grafisch aangegeven op het bestemmingsplan

*Dak*

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

*Materialen*

Dezelfde als voor het hoofdgebouw. Het dak mag wel uitgevoerd worden in een ander materiaal, indien het een harmonisch geheel vormt met het hoofdgebouw. Wat harmonie betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen punt 1.6.: materialen.

**ART. 6.2. : ZONE VOOR STALLING****Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone wordt voorbehouden voor de oprichting van een stal voor dieren, een garage, een bergplaats.

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**

Hoogte	de hoogte is beperkt tot 3.50 m. Deze is te meten vanaf het niveau van het bestaande maaiveld tot bovenkant van de kroonlijst of dakrand. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mag niets veranderd worden.
Materialen	Dezelfde als voor het hoofdgebouw
Daken	De dakvorm is vrij.

**ART. 7. ZONES VOOR OPEN RUIMTEN****Art. 7.1. : ZONE VOOR TUINEN****Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen.

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

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**beplanting

Beplanten is verplicht, wat aard van de begroening betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen punt 1.5..

De randafwerking - ten opzichte van en in het valleigebed - van de tuinen mag nooit in beton of PVC - platen gebeuren. Het moet altijd in een vegetatieve afsluiting, nl. een haag.

Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages zijn toegelaten.

volume	<ul style="list-style-type: none"> <li>de globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10 % van de zoneoppervlakte per perceel met een max. van 40 m<sup>2</sup> en met een maximum hoogte van 3.00 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mag niets veranderd worden.</li> </ul>
materialen	<ul style="list-style-type: none"> <li>zelfde materiaal als voor het hoofdgebouw</li> <li>andere: bij voorkeur hout</li> </ul>
dak	<ul style="list-style-type: none"> <li>dakvorm is vrij</li> <li>voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden</li> </ul>

**Art. 7.2. : ZONE VOOR VOORTUINEN****Bestemmingsvoorschriften**

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

Wat begroening betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen punt 1.5..

Inritten naar garages zijn mogelijk.

**Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften**

beplanting	verplicht
verharding	max. 35% van de zoneoppervlakte per perceel toegangen naar garages zijn toegelaten dit enkel in waterdoorlatende materialen
afritten naar garages	afritten onder het peil van weg zijn niet toegelaten

**Art. 7.3. : VALLEIGEBIED**

Het **valleigebied** dient in zijn geheel versterkt te worden. Dit houdt in dat de bestaande natuurlijke elementen als boomgaarden, bomenrijen, houtkanten, open grachten, kleine bossen, enz. dienen behouden te worden en versterkt door middel van aanplantingen. Behoudens uitdrukkelijk anders bepaald voor het gebied bestemd voor parking en bebouwing, is geen ander bodemgebruik toegelaten dan grasland. In deze zone kan een padenstructuur worden aangelegd in gebonden materialen zoals gravel, dolomiet ofwel in houtschors. Dit kan zeker op de plaats waar door middel van een dunne bolletjeslijn een voetgangersrelatie is weergegeven.

In de toelichtingsnota bij het dossier is een voorstel "inrichting valleigebied" gevoegd. Dit toelichtingsplan is richtinggevend bij de inrichting van de zone.

De inplanting van schuilhokken voor kleinvee in half – open constructie in hout zonder verharding aan de rand, is toegelaten.

Bij het beschermd pand "Wolfsputte" zijn twee authentieke bijgebouwen in het valleigebied ingeplant. Deze mogen behouden blijven.

Wat de aard van de beplanting betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen punt 1.5..

De **brede strepenlijn** zoals aangeduid op het bestemmingsplan doorheen het valleigebied is de oude meander van de Zenne. Deze geeft het vroegere verloop van de Zenne weer. Deze lijn dient dermate aangeplant te worden dat het vroegere verloop van de Zenne visueel herkenbaar is. Dit gebeurt door het behoud, versterken en herstel van een open grachtensysteem, vijver met oevervegetatie, de aanplanting van begeleidende houtkanten en beeldbepalende hoogstambomen in groep of in rij. Wat de aard van de beplanting betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen punt 1.5..

De **zwarte bollenlijn** geeft het fiets – en wandelpad weer dat ligt op de dijk aan de Zenne. Een directe link met de padenstructuur in het valleigebied dient gelegd. De plaats is indicatief weergegeven op het bestemmingsplan. Het aangelegde fietspad dient ingekleed te worden in het valleigebied. Het talud dient ingericht te worden met een begeleidende beplanting van houtkanten en solitair bomen. Wat de aard van de beplanting betreft verwijzen we naar de voorafgaandelijke bepalingen punt 1.5..

De **dunne bolletjeslijn** geeft een padenstructuur: fiets – voetpad, joggingpad in het valleigebied weer. Zoals eerder gesteld wordt deze aangelegd in waterdoorlatende materialen zoals gravel, dolomiet, houtschors ... . Dit pad moet aangesloten worden op het fietspad parallel aan de Zenne.

Het gebied dat **groen-oranje gearceerd** is laat laag-dynamische recreatie toe. Het is een zone voor sport en spel in open lucht zoals rugby, hindernissenparcours, balspelen, jogging, finse piste ... . De

voorschriften gesteld voor de zone voor valleigebied zijn hier eveneens van toepassing. Er mag geen bebouwing voorkomen.

Het **zwart horizontaal gearceerde P** gebied is bestemd voor de parking bij de recreatiefunctie. De aanleg van de parking mag niet gebeuren in gesloten verharding zoals asfalt. Belangrijk is dat de parking afgebakend wordt door het vormgeven van de oude meander van de Zenne (brede strepenlijn zie eerder). Er moet voldoende groen voorzien worden.

#### **De te bebouwen zone(oranje kleur)**

In deze zone mag bebouwing voorkomen: zoals een kantine, clublokaal en vergaderlokaal. De aard van de bebouwing dient specifiek gelinkt aan de laag – dynamische recreatie zoals omschreven. De bebouwing dient beperkt te blijven tot de zoneoppervlakte. De hoogte is beperkt tot één bouwlaag. De hoogte mag maximum 3.50 m bedragen te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. De dakvorm is vrij.

#### **Toegang**

Aan de Loquetstraat is een toegang naar de bebouwing in het valleigebied mogelijk. Deze inrit is grafisch voorgesteld en is in die zin in oppervlakte beperkt. De aanleg van de inrit moet gebeuren in waterdoorlatende materialen, zeker geen gesloten verharding.

### **ART. 7.4. : BUITENRUIMTE BIJ ARTEFACT IN VALLEIGEBIED**

Dit is de buitenruimte bij het beschermd monument als artefact in het valleigebied. Deze buitenruimte moet aan de voorschriften van het valleigebied voldoen. De inrichting van een terras in open lucht is mogelijk. Dit terras moet op 1.80 m van de verplicht op te richten muur ingericht worden. Het mag niet met een gesloten verharding, nl. asfalt geconstrueerd worden.

Er mogen in deze zone geen parkeerplaatsen ingericht worden. Er mag geen bebouwing voorkomen.

#### **Muur**

Op de plaats waar aangeduid op het plan moet tegen de perceelsgrens in de buitenruimte bij artefact een muur opgetrokken worden met een hoogte van maximum 2.60 m. Deze muur moet het karakter hebben van een kasteelmuur. De muur kan bestaan uit baksteen of snelbouwsteen die bepleisterd wordt. De kleur van het pleisterwerk dient in overeenstemming te zijn met de kleur van het beschermd pand.

#### **Parking in valleigebied (zone p)**

In deze zone kan een parking ingericht worden bij het artefact in het valleigebied. Deze parking moet aangelegd worden in losse materialen als dolomiet, grind of gravel. Er moet voldoende groen voorzien worden. Het inrichtingsplan bij het dossier gevoegd geeft een mogelijke aanleg weer.

#### **Zone voor uitbreiding bij artefact (verticale dubbele arcering)**

Dit is de zone die in aanmerking komt voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Deze uitbreiding moet gebeuren in aansluiting met het bestaande gebouw en dit vanuit functionele hedendaagse noden en behoeften. Het gebouw wordt op die manier leefbaar. De bestemming die hier kan voorkomen is: horeca, oranjerie, veranda, keuken... dit alles bij het hoofdgebouw. De uitbreiding moet gebeuren met respect voor het bestaande monument.

**ART. 8 ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN****ART. 8. 1. : WEGEN**

Deze wegen dienen om het plaatselijk verkeer op te vangen. De inrichting dient zodanig te geschieden dat deze functie optimaal kan verwezenlijkt worden.

**ART. 8. 2. : DOORGAAND VERKEER**

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen.

**ART. 8. 3. : ZONE MET PLEINFUNCTIES IN HANDELSKERN**

Zone voor openbaar plein met een polyfunctionele bestemming, zoals ontmoetingsplaats, marktplein, terrassen aan cafés, kort-parkeren enz.

Doorheen het plein loopt eveneens de zone voor doorgaand verkeer. Dit doorgaand verkeer dient zo georganiseerd dat de pleinfunctie maximaal benut kan blijven.

Het accent van deze zone ligt op de rustfunctie van het plein.

De **brede strepenlijn** zoals aangeduid op het bestemmingsplan doorheen het valleigebied, geeft het vroegere verloop van de Zenne weer. De inkleding van het plein dient ervoor te zorgen dat het vroegere verloop van de Zenne herkenbaar is, dit kan eventueel met groenelementen of een waterelement.

**ART. 8. 4. : GROENVERBINDING**

Deze weg dient uitsluitend voor verkeer van en naar de school en dient visueel ondergeschikt te zijn aan het valleigebied. Een inkleding in het valleigebied is verplicht.

**ART. 8. 5. : VOETPAD**

Deze strook wordt voorbehouden voor fietsers en voetgangers of andere voertuigen wanneer dit noodzakelijk is voor het onderhoud van het voetpad. Het voetpad situeert zich in het verlengde van de Locquetstraat en palend aan de voortuinen van de woningen gekadastreerd nummer 217b en 217 d. Dit voetpad kan eveneens gebruikt worden als ontsluitingsweg voor landbouwvoertuigen alsmede als ontsluitingsweg voor plaatselijk verkeer.

**ART. 9 BESCHERMINGSZONES****ART. 9.1. : MONUMENT BESCHERMD VOLGENS HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 22 FEBRUARI 1995**

Het betreft gebouwen of bouwvormen die omwille van hun historische en morfologische (stedenbouwkundige, architecturale, bouwfysische en/of functionele) waarde en kwaliteit worden beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995. Dit decreet is van toepassing.

Bestemming: wonen, kantoren, handel, horeca, diensten, culturele functie en vrije beroepen.

<b>ART. 9. 2. : TE BEHOUDEN BOOM</b>
--------------------------------------

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

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd :

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

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast :

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie van de boom;
- tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de boom aanbrengen ter bescherming van de schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der boom
- 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 van de boom;
- bij afsterven van de boom dient deze vervangen te worden door een boom met een minimum dikte van 20 à 25 cm.