

PROVINCIE LIMBURG
ARRONDISSEMENT TONGEREN
GEMEENTE HOESELT

63-3220

Dirk VAN MECHELEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "HONDHOF"

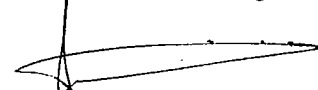
STEDENBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN bestemmingsplan artikel 14

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

Hasselt, de 29/11/1996
10/01/1997
27/01/1997
12/06/1997
03/10/1997
24/10/1997
03/12/1997



De Stedenbouwkundige,



Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

18 DEC. 1997

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 25 FEB. 1998 tot 27 MAART 1998

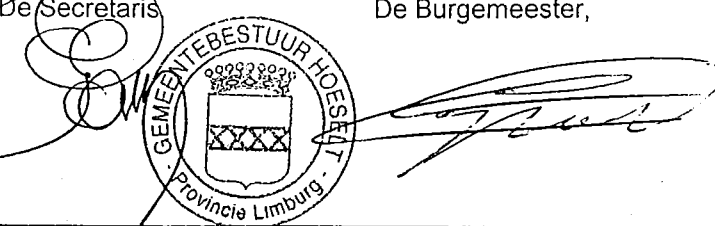
De Secretaris, De Burgemeester,



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

24 SEP. 1998

De Secretaris, De Burgemeester,



2140 ANTWERPEN
WILRIJKSTRAAT 37 BUS 1
TEL. (03) 270 92 92
FAX (03) 270 92 99
E-MAIL: antwerpen@technum.be

9052 GENT
BOLLEBERGEN 2 B BUS 13
TEL. (09) 240 09 11
FAX (09) 240 09 00
E-MAIL: gent@technum.be

3500 HASSELT
ILGATLAAN 23
TEL. (011) 28 86 00
FAX (011) 28 86 20
E-MAIL: hasselt@technum.be

3010 LEUVEN
GRENSSTRAAT 1 B
TEL. (016) 35 99 99
FAX (016) 35 35 29
E-MAIL: leuven@technum.be

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN 4

ARTIKEL 1 : GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN	4
ARTIKEL 2 : BOUWVERGUNNINGEN	4
ARTIKEL 3 : PUBLICITEIT	4
ARTIKEL 4 : BESTAANDE VERKAVELINGEN	4
ARTIKEL 5 : NUTSVOORZIENINGEN	4
ARTIKEL 6 : ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	4
ARTIKEL 7 : TERMINOLOGIE	4

DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 8

TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN	8
ARTIKEL 8 : ZONE VOOR WONEN (WO)	8
ARTIKEL 9 : ZONE VOOR INBREIDINGSPROJECT	8
TITEL 2.2 : ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN	10
ARTIKEL 10 : ZONE VOOR WINKELS EN WONEN I (WI)	10
ARTIKEL 11 : ZONE VOOR INBREIDINGSPROJECT AAN DE GEWESTWEG	10
ARTIKEL 12 : PROJECTZONE OP DE HOEK	11
ARTIKEL 13 : ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN	12
TITEL 2.3 : ZONES VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN	13
ARTIKEL 14 : ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	13
ARTIKEL 15 : ZONE VOOR GARAGES	13
TITEL 2.4 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN	14
ARTIKEL 16 : ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN	14
ARTIKEL 17 : ZONE VOOR VOORTUINEN	14
ARTIKEL 18 : ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	14
ARTIKEL 19 : BUFFERZONE	14
ARTIKEL 20 : ZONE VOOR BINNENKOER	15
TITEL 2.5 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN	16
ARTIKEL 21 : ALGEMEEN	16
ARTIKEL 22 : ZONE VOOR GELIJKGERECHTIGD VERKEER	16
ARTIKEL 23 : HOOFDWEG	16
ARTIKEL 24 : WIJKONTSLUITINGSWEG	16
ARTIKEL 25 : VOETPAD	16
TITEL 2.6 : BESCHERMINGSZONES	17
ARTIKEL 26 : TE BEHOUDEN BOMEN EN MEIDOORNHAAG	17

DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN 18

ARTIKEL 27 : ZONES VOOR HOOFDGEBOUWEN	18
ARTIKEL 28 : ZONE VOOR INBREIDINGSPROJECT	22
ARTIKEL 29 : ZONE VOOR INBREIDINGSPROJECT AAN DE GEWESTWEG	22
ARTIKEL 30 : PROJECTZONE OP DE HOEK	23
ARTIKEL 31 : ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN	23
ARTIKEL 32 : ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	24
ARTIKEL 33 : ZONE VOOR GARAGES	25
ARTIKEL 34 : ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN	26

TITEL 3.7 : ZONES MET NABESTEMMING	26
ARTIKEL 35 : ZONE MET NABESTEMMING	26

DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN

Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan

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

Artikel 2 : Bouwvergunningen

Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen of tussen de watergreppels of wanneer de aanbesteding is gebeurd en de nodige financiële borgen zijn gegeven.

Artikel 3 : Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

Artikel 4 : Bestaande verkavelingen

De bouwvoorschriften op loten binnen toegekende verkavelingen dienen te voldoen aan de voorschriften bij het bijzonder plan.

Artikel 5 : Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes mag mits voorafgaandelijk advies en vergunning van de gemachtigde ambtenaar worden toegelaten ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, voortuinstrook, e.d.

Artikel 6 : Algemeen architectonisch voorkomen

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

Artikel 7 : Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw of bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht.

2. Aanhorigheid

Deel van een gebouw dat aansluitend met het hoofdgebouw er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van de bouwstrook, maar aan deze van aanhorigheden.

3. Achtergevellijn (achtergevelbouwlijn of achterbouwlijn)

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.

4. Alleenstaand gebouw of bebouwing

Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.

5. Balkon

Open uitbouw aan een enkele verdieping van een huis, voorzien van een balustrade en toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

6. Bebouwingsindex

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 uit maken van een totaalproject (projectzone).

7. Bijgebouwen (bijbouw)

Vrijstaande opgerichte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin ze zijn opgericht.

8. Bouwblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.

9. Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgevelbekroning (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

10. 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..

11. Bouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is 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.

12. Bouwstrook

Strook die over haar gehele oppervlakte onder bepaalde bouwvoorschriften voor bebouwing in aanmerking komt als hoofdbouw, eventueel aanhorigheden.

13. Bouwvrije strook

Strook die behoudens speciale bepalingen niet in aanmerking komt voor bebouwing.

14. Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw

De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren onder het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2.00 m aanwezig is.

15. Dakkapel

Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

16. Dakterras

In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).

17. Erker

Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen.

18. 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.

19. Gebouw

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

20. Gemengde bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevels van maximum 6 aaneensluitende gebouwen opgericht zijn op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

21. Gesloten bebouwing

De bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

22. Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

23. Gevelbekroning - kroonlijst - dakrand

Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).

24. Gevelement

Zichtbaar deel van een gevel met zodanige afmetingen dat ze zich niet uitstrekken over de ganse breedte en/of de ganse hoogte van het gebouw zoals venster, deur, garagepoort, balkon, erker, luifel, enz.).

25. Half open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de mandelige zijgevel van maximum 2 aaneensluitende gebouwen opgericht is op de perceelsgrenzen en waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

26. Handelsbedrijf

Bedrijf dat zich bezighoudt met de aan- en verkoop van produkten en/of diensten, zonder deze te bewerken.

27. Harmonie

Het aangepast zijn van gebouwen aan elkaar en aan hun omgeving (qua volume, materiaal, ...), om te komen tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel.

28. Hoekgebouw

Gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.

29. Hoofdgebouw (hoofdbouw)

Deel van een gebouw dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is.

30. Constructie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

31. Kopgebouw (half open gebouw)

Gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.

32. Kopgevel (open zijgevel)

Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.

33. Losstaande uitbouw

Gevelelement in uitbouw (vb. balkon, loggia, erker, afdakje of luifel).

34. Luifel

Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.

35. Meergeneratiebewoning

De bewoning van een of meer woningen op eenzelfde perceel door personen uit een familie van meer dan twee generaties (bv. ouders inwonend bij kinderen).

36. Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel vrijstaande bebouwing kan voorkomen.

37. Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

38. Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

39. Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

40. Schuin dak (hellend dak)

Dak dat een gebouw afdekt onder hellingen die hoger zijn dan 10 %.

41. 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.

42. Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend met een vertrek van het gebouw.

43. Tweewoonst (gekoppelde bebouwing)

Bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een zijgevel op de perceelsgrens oprichten als mandelige muur en de voor- en achtergevel zodanig aan mekaar sluiten dat de beide gebouwen tezamen een harmonisch geheel vormen.

44. Uitbouw

Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).

45. Uitsprong

Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).

46. Venster in het dakvlak

Venster gelegen in de helling zelf van een schuin dak.

47. Verdieping

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van gelijkvloerse bouwlaag.

48. Vloerindex

De verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.

49. Voorgevelgebied

Gebied dat alle naar de weg gekeerde gevels vóór de achtergevellijn van het hoofdgebouw bevat.

50. Voorgevellijn (voorgevellijn of voorbouwlijn)

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

51. Voortuin

Strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

52. Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.

53. Vrijstaande gevel (open zijgevel)

Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.

54. Woning

Geheel of deel van een gebouw bestemd voor huisvesting.

55. Zadel dak

Schuin dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken.

56. Zijgevellijn (zijgevelbouwlijn of zijbouwlijn)

Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

57. Zijtuin

Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.

DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TITEL 2.1 : ZONES VOOR WONEN

Artikel 8 : Zone voor wonen (WO)

Zone met als hoofdbestemming wonen (min. 70 % van de totale vloeroppervlakte per perceel), als nevenbestemming zijn horeca, kantoren, handel, diensten en vrije beroepen toegelaten.

De nevenbestemmingen mogen enkel de gelijkvloerse bouwlaag innemen.

Kleine ambachtelijke bedrijven worden niet toegelaten.

Bij elke bestemming dienen de nodige maatregelen genomen te worden, teneinde niet te schaden aan de woonomgeving.

Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn toegestaan wanneer zij op esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 27.

Artikel 9 : Zone voor inbreidingsproject

Dit is een zone voor de inplanting van een kerngericht wooninbreidingsproject.

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een totaalproject in harmonie met de omgeving en de andere projectzones mogelijk wordt.

Uitgangspunten en doelstellingen:

Het is een inbreidingsproject dat de kern van Hoeselt verdicht. De inbreiding moet gebeuren op maat van het Haspengouws dorp. De bestaande ruimtelijke structuur is vrij complex. De fysische structuur van het te ontwikkelen gebied wordt gekenmerkt door reliëfverschillen, deze moeten in de mate van het mogelijke gerespecteerd worden.

We treffen een oase van groen aan midden in het centrum van Hoeselt, verdichting en openheid gaan samen. Ook dit moet tot uiting komen in het te realiseren project. De dichtheid van de zone gelegen aan de L. Lambrechtsstraat is hoger dan die op het binnengelegen plateau, te bereiken vanop de zone voor gelijkberechtigd verkeer (aan de Kerkstraat). De bebouwing gaat van kerngerichte meergezinswoningbouw, appartementen rond een binnenkoer, over in meer landelijk wonen geplaatst in een gemeenschappelijke tuin op het plateau. Harde architecturale inplantingen moeten gebonden worden door zachte groenelementen. Karakteristieke en typische elementen uit dit Haspengouws dorp moeten bewaard blijven. Belangrijke groenelementen die het gebied structureren zijn: de oude rode beuk aan de pastorie, de te behouden meidoornhaag als lineair landschapselement, het talud (haag) en de boomgaard.

Andere woonvormen, dan de klassieke woning op de privé-kavel moeten aangewend worden, wonen in een gemeenschappelijke tuin, wonen rond een binnenkoer helpen om te verdichten. Het openbaar domein, ingericht als een semi-publieke buitenruimte moet inspelen op de bebouwing.

Richtinggevend bij de inrichting van dit gebied zijn de toelichtingsplannen voorstel 1 en voorstel 2 achteraan de nota.

Bestemming:

Het gebied is voorbehouden voor wonen, dit in de vorm van appartementen, studio's, meergezins- en ééngesinswoningbouw, ingeplant in een degelijk groenkader.

Er is geen enkele nevenbestemming toegelaten.

Het aantal inritten en ontsluitingspunten is beperkt. De verkeers- en parkeerproblematiek voor deze zone dient in zijn totaliteit bekeken te worden binnen de totaalopzet van de projectzone.

Het gebied moet minstens aan eigen parkeerbehoeften voldoen, dit kan al dan niet ondergronds gebeuren. De ontsluiting van de zone met de auto moet vanop de L. Lambrechtsstraat gebeuren en dit op twee punten, nl. vanop de percelen met de nummers 510y4, 506/2 f en 498L. De ontsluitingen zijn aangegeven in een ruitjeslijn. De aanduiding op het bestemmingsplan is grafisch en richtinggevend. De juiste ligging van de ontsluiting moet bepaald worden in functie van het optimaal functioneren van de projectzone. Een andere toegang tot de zone is vanuit de Kerkstraat, via de zone voor gelijkberechtigd verkeer.

Deze projectzone is toegankelijk voor alle voetgangers en staat door middel van een voetpad in verbinding met de andere projectzone. De voetgangerstoegang en -verbinding is aangegeven door middel van een bolletjeslijn, en dit vanop de L. Lambrechtsstraat en de projectzone zelf.

De opening naar de L. Lambrechtsstraat kan mogelijk met een overbouwning gebeuren. Indien de opening gehandhaafd blijft moeten de twee gevels op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden, het mogen geen blinde gevelvlakken zijn (zie lijncode: gevel naar binnengebied op het bestemmingsplan).

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid van het inbreidingsproject zal een **bouwcommissie** opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A..

Gelet op de belangrijkheid van deze plek in het centrum van Hoeselt, dienen volgende stadia doorlopen:

1. De gemeente gaat over tot het oprichten van een **bouwcommissie** die de bouwaanvragen zal beoordelen.

1.1. Deze commissie wordt samengesteld als volgt :

- de burgemeester;
- de schepen van Ruimtelijke Ordening als voorzitter;
- het hoofd van de Technische Dienst;
- een vertegenwoordiger van het stedenbouwkundig bureau, opsteller van het B.P.A.;
- AROHM Limburg
- het provinciaal bestuur Ruimtelijke Ordening;
- een extern deskundige

1.2. De taakstelling van de commissie bestaat erin de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project.

1.3. De werkwijze van de commissie zal vastgelegd worden in een op te stellen huishoudelijk reglement.

2. In afwijking van de normale procedure wordt een dossier in **twee fasen** opgebouwd.

2.1. De opdrachthouder stelt een omgevingsrapport op gecombineerd met een aanvraag stedenbouwkundig attest nr. 2.

Het omgevingsrapport geeft inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert en het geeft uitsluiting over volgende aspecten van het project :

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel, het gebied zelf en alle belendende percelen wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving heeft.
Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalengebruik;

Het omgevingsrapport en de andere benodigde nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een erkend architect.

Het stedenbouwkundig attest omvat de wettelijk voorziene documenten.

Het definitief advies wordt afgeleverd binnen de wettelijk vastgestelde termijn.

2.2. Na het bekomen van een positief advies wordt de bouwvergunningaanvraag ingediend.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 28.

TITEL 2.2 : ZONES VOOR GEMENGDE BESTEMMINGEN

Artikel 10 : Zone voor winkels en wonen I (WI)

In deze zone zijn als hoofdbestemming (max. 75 % van de totale vloeroppervlakte per perceel) enkel toegelaten : publiek toegankelijke functies, kleine winkelbedrijven, horeca en ambachtelijke activiteiten gecombineerd met winkelfunctie.

De woonfunctie als nevenbestemming is verplicht. Op verdieping kunnen er woonegelegenheden en appartementen ingericht worden.

Een toegang tot de woonegelegenheden en appartementen vanaf de openbare weg is verplicht.

De toegangen tot het trapportaal of de inkomhal in het voorgevelgebied zijn echter wel tot de minimale afmetingen te beperken.

Woonvertrekken op de gelijkvloerse bouwlaag zijn slechts toegelaten mits in het voorgevelgebied, uitgezonderd van de privé-ingangen, één van de voornoemde functies aanwezig is.

Garagepoorten in het voorgevelgebied zijn toegelaten vermits zij op een esthetisch verantwoorde wijze ingericht worden.

De zone voor overbouwning waarborgt de doorgang voor voetgangersverkeer en autoverkeer naar de achterliggende zones.

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid van een project zal een **bouwcommissie**, zoals eerder beschreven, opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A..

De gearceerde zone

1. Arcering onder 45° - 1P

Deze zone heeft enkel een gelijkvloerse bouwlaag.

Functie: wonen ofwel publiek toegankelijke functie, klein winkelbedrijf horend bij de voorliggende zone

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 27.

Artikel 11 : Zone voor inbreidingsproject aan de gewestweg

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een totaalproject in harmonie met de omgeving mogelijk wordt.

Uitgangspunten en doelstellingen:

Het is een inbreidingsproject dat de kern van Hoeselt verdicht. De inbreiding moet gebeuren op maat van het Haspengouws dorp.

De te ontwikkelen zone kan gesplitst worden in twee delen, het deel aan de gewestweg en een zone in het bouwblok.

De meidoornhaag die het gebied structureert wordt versterkt door de toegang vanop de Boomgaardstraat.

Bestemming:

Dit is een zone voorbehouden voor wonen in de vorm van eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen en studio's... Er is geen enkele nevenbestemming toegestaan. Enkel in het gedeelte van deze zone dat zich richt naar de gewestweg zijn publiek toegankelijke functies, kleine winkelbedrijven, horeca toegelaten. Dit is het gedeelte in het plan aangegeven met de letters WI. De ontsluiting van deze winkels moet vanop de gewestweg gebeuren. De ontsluiting van de woonzone gebeurt via de zone voor gelijkberechtigd verkeer vanuit de Boomgaardstraat.

Het gebied moet minstens aan eigen parkeerbehoeften voldoen, dit kan al dan niet ondergronds gebeuren.

Deze projectzone is toegankelijk voor alle voetgangers en staat door middel van een voetpad in verbinding met de andere projectzone. De voetgangerstoegang en -verbinding is grafisch aangegeven met een bolletjeslijn, en dit vanop de gewestweg en naar de zone voor inbreidingsproject.

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid van het inbreidingsproject zal een bouwcommissie, zoals eerder beschreven, opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A.. De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 29 .

Artikel 12 : Projectzone op de hoek

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een totaalproject in harmonie met de omgeving mogelijk wordt.

Uitgangspunten en doelstellingen:

Dit is de hoek van de L. Lambrechtsstraat met de Bilzersteenweg.

Het is de toegang tot het centrum van Hoeselt. Vandaar dat die hoek een accent, een signaalfunctie moet krijgen. Door de bestaande smalle percelering en de onherbergzame vorm zijn de hoekpercelen onleefbaar, in het plan worden deze percelen bij mekaar gevoegd om de hoek in zijn totaliteit te kunnen ontwikkelen en zo leefbaar te maken.

Bestemming:

Dit is een zone voorbehouden voor wonen in de vorm van eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen en studio's... Enkel op het gelijkvloers zijn publiek toegankelijke functies, kleine winkelbedrijven, horeca toegelaten. Dit is het gedeelte in het plan aangegeven met de letters WI. De ontsluiting van deze winkels moet vanop de gewestweg of de L.Lambrechtsstraat gebeuren.

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid van het inbreidingsproject zal een bouwcommissie, zoals eerder beschreven, opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A..

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 30.

Artikel 13 : Zone voor economische nevenactiviteiten

Zone voorbehouden voor handel, huisnijverheden en diensten die het stil en gezond karakter van de omgeving niet schaden, zij moeten volledig te verzoenen zijn met de woonfunctie.

Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

De uitgeoefende functies staan in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag horend bij de voorliggende zone voor hoofdgebouwen. Deze zone mag maar bebouwd worden voor zover de voorliggende zone voor hoofdgebouwen gerealiseerd is teneinde geen openingen in de straatwand te krijgen.

Deze zones moeten in hun totaliteit bekeken worden samen met de voorliggende zones, zij dienen ruimtelijk en architecturaal op mekaar afgestemd te worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 31.

TITEL 2.3 : ZONES VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN

Artikel 14 : Zone voor aanhorigheden

Voor deze zone gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als voor de aansluitende hoofdbouwstrook.
Autobergplaatsen en andere bergplaatsen inbegrepen.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 32.

Artikel 15 : Zone voor garages

Deze zone wordt voorbehouden voor de oprichting van een garage en eventueel een bergplaats.
De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 33.

TITEL 2.4 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

Artikel 16 : Zone voor koeren en hovingen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat koeren en hovingen.

Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen), is niet toegelaten.

Uitgezonderd in de gearceerde zone: hier is het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming toegelaten.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 34.

Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen :

afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk, tot een maximum hoogte van 2.60 m en een lengte van 6.00 m. De meerdiepte moet uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 1.70 m. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.

Artikel 17 : Zone voor voortuinen

In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte.

Afsluitingen moeten aan volgende voorwaarden voldoen:

deze mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0.75m. Een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 1.70m.

Op de vrijblijvende perceelsscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 1.70 m. Een afsluiting in degelijk siermateriaal, o.a. hout, is eveneens toegelaten.

Inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.

Artikel 18 : Zone voor openbaar groen

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbaar groen in streekeigen beplanting.

De aanleg zal zodanig geschieden dat het een sierfunctie of afschermdende functie heeft. Bebouwing is niet toegelaten.

Artikel 19 : Bufferzone

Een groene bufferzone is verplicht op de aangeduide plaatsen. Zij heeft een esthetische en afschermdende functie. Om deze afschermdende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag en heestermassieven. Deze bufferzone komt voor op de helling om het niveauverschil te overbruggen. De landschappelijke waarde van deze zones zal verhoogd worden door het gebruik van streekgroen, ecologisch groen als ook door haar esthetisch uitzicht.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

Het doorbreken van de bufferzone is in geen enkel geval toegelaten.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

Artikel 20 : Zone voor binnenkoer

Deze zone is een semi-publieke buitenruimte, die volledig verhard is.

Er is geen enkele bebouwing toegelaten. Waar de ruitjeslijn door de zone loopt, moet de toegang voor de auto naar de zone voor inbreidingsproject gewaarborgd blijven.

TITEL 2.5 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN

Artikel 21 : Algemeen

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.

Artikel 22 : Zone voor gelijkgerechtigd verkeer

Deze zones vangen het plaatselijk verkeer op. Hier hebben fietsers en voetgangers (zacht verkeer) dezelfde rechten als het gemotoriseerd verkeer die het zacht verkeer niet mogen verdringen. Erfparking en groenbeplanting is toegelaten.

De aanleg zal zodanig geschieden dat deze functies kunnen vervuld worden, door het inrichten met aangepaste materialen en een geschikte beplanting. Iets moet herinneren aan de hoogstamboomgaard die het vroeger was.

Artikel 23 : Hoofdweg

Deze weg is geschikt om het doorgaand verkeer op te vangen. Deze is de gewestweg N 730. De normale wegcode is van toepassing. De afwikkeling van het gemotoriseerd vervoer zal structureel zo ingericht worden dat de meer kwetsbare verkeersdeelnemers zo min mogelijk in gevaar worden gebracht (aparte fietspaden, voetpaden, verkeerslichten, enz.). Op deze weg worden wijkontsluitingswegen aangesloten.

Artikel 24 : Wijkontsluitingsweg

Deze weg heeft enkel de functie van verdeelweg voor de omliggende wijken. Er zal in de aanleg ook veel aandacht geschonken worden aan de kwetsbare verkeersdeelnemers.

Artikel 25 : Voetpad

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

TITEL 2.6 : BESCHERMINGSZONES

Artikel 26 : Te behouden bomen en meidoornhaag

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

Volgende beschermingsmaatregelen worden opgelegd :

er mogen geen garage-inritten of toegangen voorzien worden ter hoogte van bestaande hoogstammige bomen;

de inritten der aangelande mogen slechts 4.00 m breed zijn, in deze inritten moeten alle nutsvoorzieningen aangelegd worden volgens artikel 6 van de Wet op de Erfdienstbaarheden langs Rijkswegen;

op alle bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;

in elk bestek zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermingsmaatregelen genomen te worden.

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast :

geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie der bomen;

tijdens de bouwwerkzaamheden een afrastering rond de bomen aanbrengen ter bescherming van hun schors, op een afstand gelijk aan de kruinprojectie der bomen;

geen sleuven, noch bedrading in de lucht, aanbrengen binnen de kruinprojectie;

bij eventuele beschadiging : de wonde glad snijden en instrijken met een beschermings- en ontsmettingsmiddel;

geen ondoordachte snoeiingen uitvoeren;

geen ophoging of afgraving binnen de kruinprojectie der bomen.

Te behouden meidoornhaag: de meidoornhaag is een bepalend landschapselement en dient daarom optimaal behouden te blijven, onafgezien van de bestemmingszone waarin de haag voorkomt. Dit structurerend element wordt verstevigd door de inplanting van de wegenis hierlangs.

DEEL 3 : BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 27 : Zones voor hoofdgebouwen

a. Inplanting en verkaveling

De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze strook (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor koeren en hovingen aan de achtergevelzijde).

De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen.

a.1. Gesloten bebouwing

In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.

De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg en materialen als de voorgevel worden afgewerkt.

De voorgevelbreedte zal minimum 7.00 m bedragen, behoudens bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte, en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Aan de L. Lambrechtsstraat op het perceel met de nummer 510y4, moeten de zijgevels gemerkt met een streep-puntlijn zich richten naar de zone voor inbreidingsproject.

Grenzend aan de zone met nabestemming mag de hoek die ontstaat door de terugspringende verplichte bouwlijn op rooilijn aan de L.Lambrechtsstraat geen blinde gevel zijn.

a.2. Half open en gesloten bebouwing

In deze zone zijn alleenstaande groepen van 2 tot 6 woningen toegelaten.

De minimale perceelsbreedte bij een verkaveling bedraagt voor een gesloten bebouwing 7.00 m en 10.00 m voor half open bebouwing.

De voorgevelbreedte bedraagt min. 7.00 m.

De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg en materialen worden afgewerkt als de voorgevel.

a.3. Half open en open bebouwing

In deze zone mogen enkel alleenstaande woningen of tweewoonsten opgericht worden.

Voor een tweewoonst is de minimum perceelsbreedte per perceel 12.00 m, voor een alleenstaande woning is de minimum perceelsbreedte 18.00 m. Voor bestaande percelen met kleinere afmetingen kunnen afwijkingen worden toegestaan.

De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7.00 m en in geval van open bebouwing is de breedte van de voorgevel minimum 10.00 m en maximum 2/3 van de perceelsbreedte voor percelen tot 30.00 m.

Voor grotere percelen is de voorgevelbreedte beperkt tot 20.00 m.

b. Hoogte

Zone Z : Eén en een halve, twee bouwlagen toegelaten.

De hoogte tussen het peil van het aansluitend maaiveld/voetpad en de bovenkant van de kroonlijst kan variëren van 4.50m tot 6.70 m.

Zone 3z : Drie volwaardige bouwlagen verplicht.

De hoogte tussen het peil van het aansluitende maaiveld/voetpad en de bovenkant van de kroonlijst kan variëren van 8.00 m tot 10.50 m.

Twee aaneensluitende kroonlijsthoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij minimum 0.60 m. De maximum verspringing tussen twee kroonlijsthoogten bedraagt 2.30 m.

Ingeval van tweewoonsten is éénzelfde kroonlijsthoogte verplicht.

De hoogtevarianten zijn afhankelijk van het reliëf waarop de gebouwen ingeplant worden.

De zone voor winkels en wonen WI:

De zone aan de L. Lambrechtsstraat heeft een hoogte tussen het peil van het voetpad en de dakrand-kroonlijst zoals aangegeven op plan 4 bij het dossier: vooraanzicht gevelopbouw L. Lambrechtsstraat. De zone voor gesloten bebouwing WI aan de Kerkstraat heeft een maximum hoogte van 9.00 m tussen het peil van het voetpad en de dakrand-kroonlijst en moet esthetisch verantwoord aansluiten op de bebouwing aan de L. Lambrechtsstraat.

De zone voor gesloten bebouwing WI aan de gewestweg, aansluitend aan de hoek met de L. Lambrechtsstraat moet geleidelijk overgaan in de hoogte, die de 3Z bebouwing aangeeft in punt b.

De gevels, die aangeduid zijn met de lijncode "gevel naar binnengebied" en grenzen aan de zone voor inbreidingsproject moeten degelijk afgewerkt zijn. Ze moeten zich richten naar het openbaar domein. Het mogen geen blinde gevelvlakken zijn. Er kan op deze plaats ook met een overbouwing gewerkt worden. De lijncode "te verfraaien blinde gevel" geeft aan dat de blinde gevel op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt moet worden. Ook de hoek die ontstaat door het terugspringen van de verplichte bouwlijn op rooilijn aan de L.Lambrechtsstraat moet degelijk afgewerkt worden.

De zone 1p heeft een maximumhoogte van 3.00 m tussen het peil van het maaiveld en de dakrand.

c. Diepte

De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan.

De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 of 15.00 m.

De meerdiepte van het gelijkvloers mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.

Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijbehorende voorschriften van het B.P.A..

d. Daken

d.1. Hellende daken

Schuine daken zijn verplicht, indien het met een symbool Z aangegeven staat op het plan, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk zijn voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 7.00 m (in functie van de bouwdiepte) boven de kroonlijst. Dakkapellen zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.

Vensters in het dakvlak zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Zij dienen ingeplant te worden op minimum 1.00 m afstand van het midden van een scheidingsmuur.

Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.

Schouwen worden ingeplant op minimum 2.00 m afstand van de voorgevel, maar bij voorkeur te paard op de daknok.

d.2. zonder verplichting

De zone voor winkels en wonen WI komt voor op het plan zonder een verplichting van een welbepaalde dakvorm op te leggen. De dakvorm, -plat dak of schuin dak is vrij te kiezen-, dient architecturaal te passen in zijn omgeving.

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid zal, zoals eerder aangehaald een **bouwcommissie** opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A.

d.3. Platte daken P:

Platte daken zijn verplicht.

De maximum dakhelling bedraagt 10 %.

e. Uitsprongen

Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15 cm uitspringen :

1. De gevelbekroning tot maximum 0.50 m.
2. In de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een open uitbouw van maximum 1.50 m diep en een luifel van maximum 0.60 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens.
In geval van open bebouwing een luifel van max. 3.00 m diep, maar telkens op een minimum afstand van 4.50 m van de perceelsgrens.
3. Aan de voorgevel op de verdieping losstaande uitbouwen van maximum 0.90 m diep en een luifel van maximum 0.90 m diep, telkens op minimum 0.75 m van het rijvlak of parkeerstrook en op min. 1 m van de scheidingsmuur. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de voorgevel.
4. Aan de achtergevel op de verdieping een open uitbouw van maximum 0.90 m diep en op minimum 1.90 m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

f. Materialen

Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :

de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn, de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,

het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,

de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,

de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

g. Overgangsbouw

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgend principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.

h. Overbouw

De volledige breedte dient overbouwd te worden.

De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.

De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen.

Artikel 28 : Zone voor inbreidingsproject

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een eenvormig totaalproject mogelijk wordt. Er is binnen deze zone een fasering mogelijk, die uit maximum twee fases bestaat. Elke fase moet kaderen binnen de totaalopzet van het project, de eerste realisatie moet steeds het beeld weergeven van en rekening houden met de ontwikkeling van de rest van de zone.

a. Inplanting

Navolgende bezettingspercentages van het terrein mogen niet overschreden worden.

1. Bebouwingscoëfficiënt (bebouwingsindex): potentiële verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de terreinoppervlakte bedraagt maximum 0,38.
2. V/T: vloeroppervlakte / terreinoppervlakte: de vloerindex bedraagt maximum 1,00.
3. dichtheid: minimum 35 wo/ha en maximum 40 wo/ha.

b. Hoogte

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid zal een bouwcommissie opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A., zoals eerder beschreven.

c. Diepte

De bouwdiepte volgt uit de bezettingspercentages.

Ook wat de vormgeving, materialen en beplanting betreft dient, ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid, het project voorgelegd aan de bouwcommissie zoals eerder voorgeschreven.

Artikel 29 : Zone voor inbreidingsproject aan de gewestweg

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een eenvormig totaalproject mogelijk wordt. Er is binnen deze zone een fasering mogelijk, die uit maximum twee fases bestaat. Elke fase moet kaderen binnen de totaalopzet van het project, de eerste realisatie moet steeds het beeld weergeven van en rekening houden met de ontwikkeling van de rest van de zone.

a. Inplanting

Navolgende bezettingspercentages van het terrein mogen niet overschreden worden.

1. Bebouwingscoëfficiënt (bebouwingsindex): maximum 0,35.
2. V/T vloeroppervlakte / terreinoppervlakte: de vloerindex bedraagt maximum 1,00.
3. dichtheid: minimum 12 wo/ha en maximum 18 wo/ha.

b. Hoogte

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid zal een bouwcommissie opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A., zoals eerder beschreven.

c. Diepte

De bouwdiepte volgt uit de bezettingspercentages.

Ook wat de daken, uitsprongen, materialen en beplanting betreft dient, ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid het project voorgelegd aan de bouwcommissie zoals eerder voorgeschreven.

Artikel 30 : Projectzone op de hoek

Het gebied wordt gevat in een projectzone, zodat een eenvormig totaalproject mogelijk wordt. Er is binnen deze zone geen fasering mogelijk, het is een project in zijn totaliteit uit te voeren.

a. Inplanting

Navolgende bezettingspercentages van het terrein mogen niet overschreden worden.

1. Bebouwingscoëfficiënt (bebouwingsindex): de bebouwingsindex bedraagt maximum 0.60.
2. V/T vloeroppervlakte / terreinoppervlakte: de vloerindex bedraagt maximum 2,00.

b. Hoogte

Het is een hoekgebouw met een hoogte tussen het peil van het voetpad en de dakrand-kroonlijst van maximum 11.00 m (zie plan 4).

De overgang naar de Zone voor gesloten bebouwing WI aan de L.Lambrechtsstraat en de Gewestweg zal doordacht en esthetisch verantwoord uitgevoerd worden.

Ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid van dit project zal een **bouwcommissie** opgericht worden op het ogenblik van de goedkeuring van dit B.P.A., zoals eerder beschreven.

c. Diepte

De bouwdiepte volgt uit de bezettingspercentages.

Ook wat de vormgeving, materialen en beplanting betreft dient, ter beoordeling van de architecturale inpasbaarheid, het project voorgelegd aan de bouwcommissie zoals eerder voorgeschreven.

Artikel 31 : Zone voor economische nevenactiviteiten

Vergunning tot bouwen in deze zone wordt slechts verleend voor dit gedeelte van de zone waarvan de voorliggende bouwzone is volgebouwd of gelijktijdig gerealiseerd wordt.

a. Inplanting

De bebouwing dient te komen binnen de op plan grafisch aangeduide zones.

Zijgevel : op de perceelsscheiding ofwel op minstens 3.00 m ervan. In geval het hoofdgebouw op 3.00 m van de perceelsscheiding wordt of is opgericht, is dit in deze zone eveneens verplicht.

Achtergevel : op de perceelsscheiding of op minimaal 3.00 m ervan.

Voorgevel : aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen

b. Hoogte

Eén bouwlaag, met een maximum van 3.50 m.

In geval van oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3.00 m. In functie van specifieke bestemmingen kunnen grotere bouwhoogten worden toegestaan.

c. Daken

De dakvorm is een plat dak.

De dakhelling bedraagt maximum 10°.

d. Materialen

Deze dienen aangepast aan de aard van het voorliggend gebouw. Ingeval het gebouw zichtbaar is van op de openbare weg of van op een voetpad, dient hetzelfde materiaal gebruikt als voor de voorgevel.

Artikel 32 : Zone voor aanhorigheden

a. Hoogte

Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3.50 m

b. Uitsprong

Enkel de dakrand mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen.

c. Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw.

d. Daken

Deze moeten plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw.

Artikel 33 : Zone voor garages

a. Bouwhoogte

Vanaf peil aansluitend maaiveld tot bovenzijde kroonlijst of dakrand maximum 3.00 m.

b. Dakvorm

Platte daken of hellende daken zijn toegelaten. De vormgeving moet aansluiten bij die van de hoofdgebouwen.

c. Gevelmateriaal

Alle van op de openbare weg zichtbare delen dienen met een geschikte gevelsteen afgewerkt te worden.

Alle overige wanden in baksteen of enig ander esthetisch verantwoord materiaal.

Het gebruik van betonplaten is niet toegelaten.

Artikel 34 : Zone voor koeren en hovingen

In de zone voor koeren en hovingen mag niet gebouwd worden, uitgezonderd in de gearceerde zone:

a. Inplanting

Gebouwen mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de hoofdgebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 2.00 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.

b. Volume

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot een maximum van 40 m². Maximum hoogte 3.00 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

c. Materialen

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling).

Tuinhuisjes mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m², en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen, en bij voorkeur hout, worden aangewend.

TITEL 3.7 : ZONES MET NABESTEMMING

Artikel 35 : Zone met nabestemming

a. Bepaling

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

b. Bestemming

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

Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken moet de verplichte bouwlijn op de rooilijn van 13.00 m uit de as van de weg gehanteerd worden.

Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan bestemming van de naastliggende zone, nl. zone voor hoofdweg of wijkonstsluitingsweg. Deze bestemming wordt aangeduid door de tweede kleur van de zone-arcering.