

# 6 DE WIJZIGING B.P.A. "TUINWIJK OOST NR 42"



Dieplaan 2 – 3600 GENK  
Tel.: (089) 65 45 31 Fax: (089) 65 34 89

## STAD GENK Provincie Limburg

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: 98/2425

Projectnr.: 07/2425

Versie: M

1 februari 2006



**ARCADIS Gedas NV**  
**Kempische steenweg 301**  
**3500 HASSELT**

**Tel.: (011)28 88 00**  
**Fax: (011)28 88 01**



ISO 9001 gecertificeerd voor:  
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 426.682.709  
HRA 282.933  
BBL 320.0687053.72

**Revisiestatus:**

Versie	Datum	Opmerking
A	aug. 1999	Eerste uitgave
B	nov. 1999	Tweede uitgave
C	dec. 1999	Derde uitgave
D	april 2000	Vierde uitgave
E	sept. 2000	Vijfde uitgave verwerking opmerkingen plenaire 07.09.2000
F	feb. 2001	Zesde uitgave
G	dec. 2001	Zevende uitgave: opmerking schepencollege en werkgroep
H	2003	Herstructurering
I	2004	Uitwerking zones voor nieuwe ontwikkeling
J	2004	Aanpassingen n.a.v. het Schepencollege, augustus 2004
K	2005	Aanpassingen n.a.v. Adviezen
L	juni 2005	Aanpassingen n.a.v. Adviezen
M	feb. 2006	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek

**Opgesteld:**

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Projectverantw. Projectmedewerker Afdelingsverantw.	Marijke Maes Aster Vanermen Wouter Dernau		

**Geverifieerd:**

Afd. / Discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planologie	Ruimtelijke planner	Wouter Dernau		

**INHOUDSTABEL**

<b>DEEL 1 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTIKEL 1: OMSCHRIJVING.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTIKEL 2: TERMINOLOGIE.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTIKEL 3: DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTIKEL 4: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTIKEL 5: VERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN.....</b>	<b>12</b>
<b>ARTIKEL 6: OVERGANGSBEPALINGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTIKEL 7: ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>12</b>
7.1 AFWIJKINGEN .....	12
7.2 VERKAVELINGEN .....	12
7.3 TUINWIJKKARAKTER: 'WELSTAND EN HARMONIE' .....	13
<i>Specifieke voorwaarden.....</i>	<i>13</i>
<i>Gevelmaterialen/vormgeving.....</i>	<i>13</i>
<i>Gevelopeningen.....</i>	<i>14</i>
<i>Detaileringen/dakkapellen en dakvlakramen.....</i>	<i>14</i>
7.4 TUINWIJKKARAKTER: 'BEHEER, ONDERHOUD EN HERSTEL' .....	14
7.5 GEKOPPELDE BEBOUWING .....	14
7.6 VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN .....	15
<i>Inplanting .....</i>	<i>15</i>
<i>Materialen .....</i>	<i>15</i>
7.7 INPLANTINGSPLAN - BOUWVRIJE RUIMTE - ERFSCHEIDINGEN .....	15
<i>Inplantingsplan:.....</i>	<i>15</i>
<i>Bouwwrije ruimte:.....</i>	<i>15</i>
<i>Erfscheidings:.....</i>	<i>16</i>
7.8 RECLAME/PUBLICITEIT.....	16
7.9 TECHNISCHE INSTALLATIES .....	16
7.10 PARKEERPLAATSEN.....	16
7.11 RIOLERING.....	16
<b>ARTIKEL 8: VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN BELANG.....</b>	<b>17</b>
<b>DEEL 2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>18</b>
<b>ARTIKEL 9: WOONZONE.....</b>	<b>18</b>
9.1 BESTEMMING.....	18
9.2 BEBOUWING .....	18
9.2.1 <i>Hoofdvolume (incl. uitbreidingen aan het hoofdvolume).....</i>	<i>18</i>
<i>Inplanting.....</i>	<i>18</i>
<i>Bouwvolume.....</i>	<i>18</i>
<i>Materialen.....</i>	<i>18</i>
9.2.2 <i>Vrijstaande bijgebouwen.....</i>	<i>18</i>
<i>Inplanting.....</i>	<i>18</i>
<i>Bouwvolume.....</i>	<i>19</i>
9.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	19



<b>ARTIKEL 10: ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN GEÏNTEGREERD IN BESTAAND GROEN</b>	<b>19</b>
10.1 BESTEMMING .....	19
10.2 BEBOUWING .....	19
10.2.1 Hoofdvolume (incl. uitbreidingen aan het hoofdvolume) .....	19
Implanting.....	19
Bouwvolume.....	19
Materialen.....	19
10.2.2 Vrijstaande bijbouwen .....	19
Implanting.....	20
Bouwvolume.....	20
10.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	20
<b>ARTIKEL 11: WOONZONE MET TUINWIJKKARAKTER.....</b>	<b>20</b>
11.1 BESTEMMING .....	20
11.1.1 Hoofdbestemming .....	20
11.1.2 Nevenbestemming .....	20
11.2 BEBOUWING .....	21
11.2.1 Hoofdvolume .....	21
Implanting.....	21
Bouwvolume.....	21
Materialen.....	21
11.2.2 Uitbreidingen van het hoofdvolume .....	21
Implanting.....	21
Bouwvolume.....	22
Materialen/vormgeving.....	22
11.2.3 Vrijstaande bijbouwen .....	22
Implanting.....	22
Bouwvolume.....	24
11.2.4 Nieuwbouw.....	24
11.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	24
<b>ARTIKEL 12: NIEUWE WOONZONE MET TUINWIJKKARAKTER.....</b>	<b>25</b>
<b>ARTIKEL 13 ZONE VOOR GEBOUWCOMPLEXEN ROND BINNENHOVEN.....</b>	<b>25</b>
<b>ARTIKEL 14: WOONZONE MULHOUSETYPE.....</b>	<b>25</b>
14.1 BESTEMMING .....	25
14.2 BEBOUWING .....	25
14.2.1 Hoofdvolume .....	25
Implanting.....	25
Bouwvolume.....	25
Materialen.....	25
14.2.2 Uitbreiding van het hoofdvolume.....	25
Implanting.....	25
Bouwvolume.....	25
Materialen/vormgeving.....	26
14.2.3 Vrijstaande bijgebouwen.....	26
14.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	26
<b>ARTIKEL 15: WOONZONE MET NABESTEMMING WOONZONE MET TUINWIJKKARAKTER</b>	<b>26</b>
<b>ARTIKEL 16: MULTIFUNCTIONELE ZONE IN EEN GROEN KADER .....</b>	<b>26</b>
16.1 BESTEMMING .....	27
16.2 BEBOUWING .....	27
16.2.1 Hoofdvolume .....	27
Implanting.....	27
Bouwvolume.....	27
Materialen.....	27
16.2.2 Uitbreidingen van het hoofdvolume .....	27
Implanting.....	27
Bouwvolume.....	27



Materialen .....	27
16.2.3 Vrijstaande bijgebouwen .....	27
Implanting .....	27
Bouwvolume .....	28
16.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	28
<b>ARTIKEL 17: MULTIFUNCTIONELE ZONE MET TUIWIIKKARAKTER.....</b>	<b>28</b>
17.1 BESTEMMING .....	28
17.2 BEBOUWING .....	28
17.2.1 Hoofdvolume.....	28
Implanting.....	28
Bouwvolume .....	28
Materialen/vormgeving.....	28
17.2.2 Uitbreiding van het hoofdvolume.....	28
Implanting.....	28
Bouwvolume .....	29
Materialen/vormgeving.....	29
17.2.3 Vrijstaande bijgebouwen.....	29
17.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	29
<b>ARTIKEL 18. MULTIFUNCTIONELE WOONZONE MET VOORPLEIN .....</b>	<b>29</b>
<b>ARTIKEL 19: NIEUWE WOONZONE.....</b>	<b>29</b>
19.1 BESTEMMING .....	30
19.2 BEBOUWING .....	30
Algemeen.....	30
Implanting.....	30
Bouwvolume.....	30
Materialen.....	30
19.3. GARAGES EN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN .....	31
<b>ARTIKEL 20: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET TUIWIIKKARAKTER ..</b>	<b>31</b>
20.1 BESTEMMINGEN .....	31
Hoofdbestemming .....	31
Nevenbestemming .....	31
20.2 BEBOUWING .....	31
20.2.1 Oorspronkelijk hoofdvolume .....	31
Implanting.....	31
Bouwvolume .....	31
Materialen .....	31
20.2.2. Uitbreidingen (aanbouw en vrijstaande bebouwing).....	31
Implanting.....	31
Bebouwing.....	32
Materialen.....	32
20.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	32
<b>ARTIKEL 21: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN WONEN .....</b>	<b>32</b>
21.1 BESTEMMING .....	32
Hoofdbestemming .....	32
Nevenbestemming .....	32
21.2 BEBOUWING .....	33
Algemeen.....	33
Implanting.....	33
Bouwvolume .....	33
Materialen.....	34
21.3 BOUWVRIJE RUIMTE .....	34
21.4 PARKING.....	34
<b>ARTIKEL 22: ZONE VOOR HANDEL EN WONEN.....</b>	<b>34</b>
22.1 BESTEMMING .....	34
22.2. BEBOUWING .....	35
Algemeen.....	35



Inplanting.....	35
Bouwvolume.....	36
Materialen.....	36
22.3 PARKING EN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN .....	36
22.4 OPEN RUIMTE.....	36
<b>ARTIKEL 23: ZONE VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIENEN .....</b>	<b>37</b>
<b>DEEL 3 VERKEERSDOELEINDEN EN OPENBAAR DOMEIN.....</b>	<b>37</b>
<b>ARTIKEL 24: ZONE VOOR WEGENIS.....</b>	<b>37</b>
24.1 BESTEMMING .....	37
24.2 INRICHTING.....	37
<b>ARTIKEL 25: ZONE VOOR STEEG .....</b>	<b>37</b>
25.1 BESTEMMING .....	37
25.2 INRICHTING.....	37
<b>ARTIKEL 26: ZONE VOOR WEGENIS AANLEUNEND BIJ HET BOS.....</b>	<b>38</b>
26.1 BESTEMMING .....	38
26.2 INRICHTING.....	38
<b>ARTIKEL 27: ZONE VOOR ONTSLUITINGSDREEF .....</b>	<b>38</b>
<b>ARTIKEL 28: ZONE VOORBEHOUDEN AAN DE DIENST DER SPOORWEGEN .....</b>	<b>38</b>
<b>ARTIKEL 29: GROENE ESPLANADE.....</b>	<b>39</b>
29.1 BESTEMMING .....	39
29.2 INRICHTING.....	39
<b>ARTIKEL 30: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN MET SPEELRUIMTE.....</b>	<b>39</b>
30.1 BESTEMMING .....	39
30.2 INRICHTING.....	39
30.3 BEBOUWING .....	39
<b>ARTIKEL 31: ZONE VOOR GROEN PLEIN.....</b>	<b>40</b>
31.1 Bestemming.....	40
31.2 Inrichting.....	40
<b>ARTIKEL 32: ZONE VOOR BOS MET BEPERKTE RECREATIEVE ACTIVITEITEN.....</b>	<b>40</b>
32.1 BESTEMMING .....	40
32.2 INRICHTING.....	40
32.3 BEBOUWING .....	40
<b>ARTIKEL 33: ZONE VOOR BUFFER.....</b>	<b>40</b>
<b>DEEL 5 SLOTBEPALINGEN .....</b>	<b>42</b>
<b>ARTIKEL 37: SLOTBEPALING.....</b>	<b>42</b>

## LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: hoofdprincipe van de uitbreidingen bij de hoofdvolumes .....	21
--	----



---

Figuur 2: uitzondering op het hoofdprincipe bij een reeds vergunde uitbreiding en bij een specifieke perceelsconfiguratie .....	22
Figuur 3: principe plaatsing van garages.....	23
Figuur 4: inrichtingsprincipe voor garages aan de steegzijde.....	23
Figuur 5: aanduiding volumes .....	26



## **DEEL 1 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### **ARTIKEL 1: OMSCHRIJVING**

Het Bijzonder plan van aanleg '6<sup>de</sup> wijziging B.P.A. Tuinwijk oost nr. 42' is samengesteld uit:

- plan bestaande en juridische toestand;
- bestemmingsplan;
- stedenbouwkundige voorschriften;
- onteigeningsplan.

Het bijzonder plan van aanleg is begrensd volgens de aanduiding van de bijgaande plannen. De herziening van de B.P.A.'s is toegelicht door middel van een memorie van toelichting "6<sup>de</sup> wijziging B.P.A. Tuinwijk oost nr. 42 en 5<sup>de</sup> wijziging B.P.A. Tuinwijk west nr. 41" met een ruimere visie van de omgeving, gevoegd bij het uiteindelijke dossier.

De gronden gelegen in het B.P.A. worden ingedeeld in:

- woonzone
- zone voor residentieel wonen, geïntegreerd in bestaand groen;
- woonzone met tuinwijkkarakter;
- woonzone Mulhousetype;
- woonzone met nabestemming woonzone met tuinwijkkarakter
- multifunctionele zone in een groen kader;
- multifunctionele zone met tuinwijkkarakter;
- nieuwe woonzone
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen met tuinwijkkarakter;
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen
- zone voor handel en wonen
- zone voor wegenis;
- zone voor steeg;
- zone voor wegenis, aanleunend bij het park;
- zone voor ontsluitingsdreef
- zone voorbehouden aan dienst der spoorwegen;
- groene esplanade;
- zone voor openbaar groen met speelruimte;
- zone voor groen plein;
- zone voor bos met recreatieve activiteiten;
- zone '1' Wilde Kastanjelaan en omgeving;
- zone '2' Margarethalaan-Evence Coppeelaan;

De artikels, voorzien in het voorliggend document, zijn uitgebreider dan de zones, aangeduid op het bijhorend bestemmingsplan. De artikels zoals beschreven in dit document zijn artikels, opgemaakt voor de hele tuinwijk, en hebben dus ook betrekking op de 5<sup>de</sup> wijziging B.P.A. "Tuinwijk oost nr. 41". Enkel de artikels die betrekking hebben op het voorliggend bestemmingsplan worden duidelijk omschreven. Dit impliceert dat de andere niet van toepassing zijn.





## ARTIKEL 2: TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

<b>Alleenstaand gebouw:</b>	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
<b>Bebouwingsindex:</b>	de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakten op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
<b>Bouwlaag:</b>	indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld; bouwlagen ondergebracht in de dakconstructie niet ingerekend. De eerste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1 <sup>ste</sup> verdieping, enz.
<b>Bouwvrije zijtuinstrook:</b>	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen met de bijbouwen.
<b>Bruto-vloeroppervlakte</b>	Oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren onder het dak inbegrepen voor zover er een vrije hoogte van 2 m. aanwezig is.
<b>Dakuitbouw:</b>	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
<b>Dakvenster:</b>	een venster, gelegen in de helling zelf van het schuin dak.
<b>Gegroepeerde bebouwing:</b>	de bebouwingswijze waarbij kleine (3 tot en met 16 woningen) groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijstroken.
<b>Gekoppelde bebouwing:</b>	de bebouwingswijze van twee aaneengesloten gebouwen.
<b>Handelsbedrijf:</b>	een bedrijf dat zich bezighoudt met de verkoop van diensten of producten.
<b>Hoekgebouw:</b>	een gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
<b>Hoofdbestemming:</b>	bestemming van een pand voor meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte, tenzij anders aangegeven.
<b>Hoofdvolume:</b>	Het oorspronkelijk vergund volume, bijgebouwen niet meegerekend, waarin zich de hoofdbestemming bevindt.
<b>Ingrijpende verbouwingen</b>	ingrijpende verbouwingen zijn structurele verbouwingen aan de buitengevel van het hoofdvolume waarbij meer dan 60% van het huidige bouwvolume/gevel wijzigt.
<b>Kangoeroewoning:</b>	zie meergeneratiewoning.
<b>Kantoor:</b>	een vertrek bestemd voor beheer, administratiewerkzaamheden of privaat onderwijs, in gebruik voor bedrijfsactiviteiten of openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep.
<b>Kopgebouw:</b>	eindgebouw van een huizenblok.
<b>Kopgevel:</b>	Vrijstaande gevel van een kopgebouw.



<b>Meergeneratiewoning:</b>	is de zogenaamde kangoeroewoning. Een woning waarbij een gedeelte van het huis is omgebouwd tot een aparte woning zodat 2 generaties kunnen wonen in één woningblok al dan niet van aparte ingangen voorzien, maar met één huisnummer. Meervoudig wonen is slechts toegestaan indien er een duidelijke planmatige relatie (interne relaties zoals bv. gemeenschappelijke badkamer, het voorzien van onderlinge doorgangen,...) bestaat tussen de aanwezige woonvormen en het complex één woongeheel vormt, dat niet voor opsplitsing vatbaar is (b.v. door verkoop, verhuur,..).
<b>Oorspronkelijke bebouwing:</b>	de van origine aanwezige bebouwing met een bepaald volume en een bepaald materiaalgebruik. De kennis van de oorspronkelijke bebouwing is op te sporen in archieven. Indien dit niet meer mogelijk is, zal terreinbezoek uitsluitend moeten geven over de oorspronkelijke bebouwing.
<b>Nevenbestemming:</b>	bestemming van een pand voor max. 50 % van de totale vloeroppervlakte, tenzij anders vermeld.
<b>Zone voor stedenbouwkundige :</b>	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel waarvoor stedenbouwkundige voorschriften worden vastgesteld en waarbij het inrichtingsvoorstel deel uitmaakt van de memorie van toelichting.
<b>Rooilijn:</b>	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
<b>Uitbouw: Vergund:</b>	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping. de toegestane verrichtingen vanaf de wet op de stedenbouw van 29.03.1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw. De constructies die volgens het decreet op ruimtelijke ordening in het vergunningenregister de vermelding krijgen dat deze als vergund dienen beschouwd te worden.
<b>Vernieuwen of vervangen</b>	Wijzigen van de dakvorm, het aantal bouwlagen of meer dan 60% van de buitenmuren.
<b>Vloerindex</b>	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.
<b>Voortuinstrook</b>	de tuinstrook die zich bevindt tussen de vergunde voorgevel, de zijdelingse perceelsgrenzen en de rooilijn.
<b>Vrijstaande gevel: Vrijstaand gebouw:</b>	een gevel waartegen niet is gebouwd. een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
<b>Wachtgevel:</b>	een zijgevel waar nog tegen aan dient gebouwd te worden, hetgeen tot op heden nog niet is gebeurd.
<b>Woningdichtheid: Zadeldak: Zijtuinstrook</b>	wordt uitgedrukt in het aantal wooneenheden per hectare. een dak gevormd door twee vlakken die in een nok samenkomen. de tuinstrook die zich bevindt tussen de vergunde zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens
<b>Zone:</b>	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel waarvoor stedenbouwkundige voorschriften worden vastgesteld.



---

### ARTIKEL 3: DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN

<b>Eéngzinswoning:</b>	woning voor één gezin alsook de kangoeroewoningen inclusief de bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen...
<b>Meergezinswoning:</b>	Gebouw met meerdere woongelegenheden.
<b>Winkels:</b>	vestigingen voor klein- en groothandel, inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
<b>Kantoren en diensten:</b>	bureelgebouwen en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, immobiliënbureaus, vrije beroepen,...
<b>Hotels:</b>	hotel, motel, pension, jeugdherberg,....
<b>Horeca:</b>	café, restaurant, bar, frituur, feestzaal...
<b>Gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau:</b>	Onder andere : onderwijs: lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven,...; cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis,...; overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post,...; voorzieningen: buurtpark, groenaanleg, recreatie, nutsvoorzieningen,....

### ARTIKEL 4: GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan. De vigerende reglementen blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige reglementen gewijzigd worden.



## ARTIKEL 5: VERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN

Naast de algemeen erkende vergunningsplichtige werken zijn volgende werkzaamheden onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning:

1. het aanbrengen van verhardingen groter dan 30 m<sup>2</sup> en constructies (incl. kleine constructies (zoals een tuinhuisje, serre, pergola...), afdak, voorzetrolluiken, muurtjes, poorten,... );
2. het vervangen of wijzigen van de gevelmaterialen en kleuren (inclusief dakbedekking, schrijnwerkerij, schilderwerken, pleisteren en bekleden van de gevels);
3. het aanbrengen, verwijderen of wijzigen van typische details, ornamenten en architecturale elementen (incl. raamverdelingen);
4. het verwijderen van groenvoorzieningen (hagen) en het plaatsen van overige scheidingsmaterialen (paaltjes, panelen,..) op de perceelsgrenzen;
5. het plaatsen van reclame/ publiciteitspanelen ;
6. het zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparatuur voor nutsvoorzieningen;
7. het plaatsen van airco's zonnepanelen, dakvlakvensters, schotelantennes e.d. in/op het dakvlak.

*De bovenvermelde werkzaamheden (1-7) zijn niet vergunningsplichtig wanneer ze het herstel in de oorspronkelijke staat (bouwwolume, typologie, materialen, kleuren, detaillering...) garanderen.*

## ARTIKEL 6: OVERGANGSBEPALINGEN

Constructies, uitbreidingen, verbouwingen en bestemmingen die niet conform zijn aan de voorschriften van het B.P.A. en met vergunning uitgevoerd werden of die bij de oprichting niet vergunningsplichtig waren, kunnen behouden blijven tot ze aan vernieuwing of vervanging toe zijn. Bij de desbetreffende vervanging/vernieuwing dienen de voorschriften van het B.P.A. gerespecteerd te worden.

Met betrekking tot de bestaande vergunde constructies of delen ervan waarbij de bestemming en /of de volumes en de afmetingen niet in overeenstemming zijn met het B.P.A. zijn enkel en alleen interne verbouwingswerken zonder volumevergroting toegelaten.

In alle overige gevallen dienen de voorschriften van het B.P.A. gerespecteerd te worden.

## ARTIKEL 7: ALGEMENE BEPALINGEN

*De algemene bepalingen zijn van toepassing tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften.*

### 7.1 Afwijkingen

Gezien het belang van het karakter van de tuinwijk kunnen enkel afwijkingen toegestaan worden, welke de specifieke architecturale eenheid of de ruimtelijke beleving en de visie van het B.P.A. niet in het gedrang brengen.

### 7.2 Verkavelingen

Het plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingen, gelegen binnen het B.P.A., worden herzien of vernietigd en vervangen door deze van het goedgekeurde B.P.A.

Dit geldt voor 7 goedgekeurde verkavelingen die niet conform het BPA zijn :

1. v 103:07.04.1967
2. v 463: 11.02.1981
3. v 496: 13.07.1983
4. v 499: 29.02.1984
5. v 503: 28.03.1984



### 7.3 Tuinwijkkarakter: 'welstand en harmonie'

#### Specifieke voorwaarden

Ter versterking van het tuinwijkkarakter zijn in de volgende zones specifieke voorwaarden inzake het herstel, behoud en de herwaardering van het tuinwijkkarakter van toepassing:

- art. 11 woonzone met tuinwijkkarakter;
- art. 14 woonzone Mulhousetype;
- art. 15 woonzone met nabestemming woonzone met tuinwijkkarakter;
- art. 16 multifunctionele zone in groen kader;
- art. 17 multifunctionele zone met tuinwijkkarakter;
- art. 20 zone voor gemeenschapsvoorzieningen met tuinwijkkarakter;

In deze zones dient het tuinwijkkarakter volledig bewaard en versterkt te worden. De karakteristieken van de verschillende bouwtypes moeten worden gerespecteerd, ook bij nieuwbouw. Per type, en zeker per woonblok dient een maximale samenhang doorgevoerd te worden m.b.t. bouwdiepte, bouwhoogte, dakvorm e.d., zodat per eenheid een harmonieus geheel verkregen wordt. Vergunde uitbreidingen, welke niet beantwoorden aan de visie van het BPA, gelden niet als referentie voor de toekomstige bebouwing.

Slopen van de oorspronkelijke gebouwen van de tuinwijk is uitgesloten m.u.v. woningen, opgenomen op een lijst van onbewoonbaar verklaarde woningen. Vervangende nieuwbouw na sloping is dan mogelijk.

#### Gevelmaterialen/vormgeving

De materialen aan de buitenzijde van het hoofdvolume zijn duurzaam en moeten hetzelfde uitzicht hebben m.b.t. vorm, structuur en kleur als deze van de oorspronkelijke gebouwen.

Niet origineel aanwezige elementen zoals b.v. voorzetrolluiken, afdakjes, leidingen, apparatuur,... zijn verboden.

De uitbreidingen, aansluitend op het hoofdvolume, dienen opgericht te worden in een duurzaam materiaal met hetzelfde uitzicht als dit van het hoofdgebouw. Lichte aanbouwconstructies kunnen uitgevoerd worden in hout/glas indien het geheel van de bijgebouwen een eenheid vormt.

De vormelijke afscheiding tussen het oorspronkelijke gebouw en de uitbreiding dient architectonisch verantwoord te zijn door b.v. de toepassing van een geaccentueerde voeg, een terugsprong t.o.v. de bestaande gevellijn of een apart vormelement als aansluiting.

Het bepleisteren van gevels, het aanbrengen van een voorzetgevel, het aanbrengen van voorzetrolluiken en het bekleden van de gevel in eender welk materiaal is verboden.

Heropbouw van de gevel is enkel toegelaten bij slechte (woon)kwaliteitseisen zoals onder andere het oplossen van vochtproblemen. Bij heropbouw van de gevel dient het oorspronkelijke uitzicht gegarandeerd te blijven.

Het wit schilderen van de gebouwen is verplicht bij renovatiewerken aan de gevel, op de percelen die zijn aangeduid met "W" op het bestemmingsplan. Hierbij wordt er gestreefd naar het behoud en de versterking van het tuinwijkkarakter. De selectie is gebaseerd op:

- eenheid in bouwvolume en omgeving;
- eenheid in bepaalde kenmerkende straten en pleinen.



De gebouwen die niet zijn aangeduid met “W” op het bestemmingsplan maar toch beschilderd zijn dienen, bij de eerstvolgende vernieuwings- of renovatiewerken, gereinigd te worden.

### **Gevelopeningen**

Alle oorspronkelijke gevelopeningen en dakkapellen in de voorgevels van het oorspronkelijk hoofdvolume moeten behouden of hersteld worden qua vorm en afmetingen. Bijkomende gevelopeningen zijn niet toegelaten.

Dit geldt in principe eveneens voor de zijgevels. Indien wijzigingen aan de gevelopeningen in de zijgevels toch noodzakelijk zijn (b.v. omwille van de samenvoeging van 2 panden of omwille van de functionaliteit) dan kan dit gebeuren mits grondige motivatie en indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het architecturale uitstraling.

Deze voorschriften i.v.m de gevelopeningen gelden niet voor de in het verleden uitgevoerde, onopvallende verbouwingen.

### **Detaileringen/dakkapellen en dakvlakramen**

Oorspronkelijke ornamenten op en versieringen in de gevelvlakken evenals dakuitbouwen en dakkapellen, dienen hersteld/behouden te blijven.

Dakvlakramen dienen prioritair voorzien aan de achterzijde. In de dakvlakken, zichtbaar van op de openbare weg, zijn enkel dakvlakramen toegelaten - indien ze niet storend zijn - aan de voorzijde en in functie van de bestaande gevels. Zij moeten in harmonie zijn met de bestaande raamindeling.

Bijkomende dakuitbouwen en dakkapellen zijn niet toegelaten.

## **7.4 Tuinwijkkarakter: ‘Beheer, onderhoud en herstel’**

Het onderhoud of het herstel van bouwdelen van het *hoofdvolume* (b.v. schrijnwerk, dakgoten, dakbedekking, gevelstenen, raamkozijnen, architecturale details,...), aan de buitenzijde van het gebouw in dezelfde vormgeving, detaillering, indeling en kleur als deze van de oorspronkelijke types van de tuinwijk. De gevelmaterialen hebben hetzelfde uitzicht als de oorspronkelijke materialen.

Deze voorschriften zijn van toepassing in de volgende zones:

- art. 11 woonzone met tuinwijkkarakter;
- art. 14 woonzone Mulhousetype;
- art. 15 woonzone met nabestemming woonzone met tuinwijkkarakter;
- art. 16 multifunctionele zone in groen kader;
- art. 17 multifunctionele zone met tuinwijkkarakter;
- art. 20 zone voor gemeenschapsvoorzieningen met tuinwijkkarakter;

Afwijkingen hierop zijn niet mogelijk.

## **7.5 Gekoppelde bebouwing**

Gekoppelde constructies (betreft hoofdvolume, uitbreidingen en vrijstaande bijgebouwen) dienen op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door de inplanting, het bouwvolume (bouwdiepte, kroonlijst- en nokhoogte, dakvorm) en de aard en de kleur van de materialen. Vergunde uitbreidingen, welke niet beantwoorden aan de visie van het BPA, gelden niet als referentie voor de toekomstige bebouwing.

Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als buitengevels moeten worden afgewerkt in een duurzaam natuurlijk materiaal met hetzelfde uitzicht als deze van de overige gevels.



Bij het (ver)bouwen op de perceelsgrens dient bij de stedenbouwkundige aanvraag een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s) op de plannen voorzien te worden. Hiermee verbindt deze zich, bij een stedenbouwkundige aanvraag, aan te bouwen op de voorziene wachtgevel met hetzelfde profiel.

## 7.6 Vrijstaande bijgebouwen

De functie van de vrijstaande bijgebouwen is garage/berging.

Er mag maximaal 1 vrijstaand bijgebouw opgericht worden. De oppervlakte dient beperkt tot 45 m<sup>2</sup>. Enkel indien er geen losstaande constructie aanwezig is, kunnen typische houten tuinhuisjes toegelaten worden in de achtertuin. Ze hebben een oppervlakte van maximum 6m<sup>2</sup> en worden uitgevoerd in duurzame houten materialen.

### Inplanting

Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke groepering van de vrijstaande bijgebouwen. Met uitzondering van de typische houten tuinhuisjes is het koppelen van deze constructies, indien mogelijk, verplicht (zie art 7.5 gekoppelde bebouwing). Indien er geen koppeling mogelijk is kunnen de vrijstaande bijgebouwen opgericht worden tegen de perceelsgrens (niet toegestaan tegen de perceelsgrenzen langs stegen) of op een afstand van 1 meter verwijderd van de laterale perceelsgrens.

### Materialen

De vrijstaande bijgebouwen worden opgericht in een handvormgevelsteen, met dezelfde karakteristieken/uitzicht als deze van het hoofdgebouw. De gevelmaterialen (incl. garagepoorten) van gekoppelde garages zijn identiek wat betreft aard, kleur en textuur. Indien deze modules gelegen zijn aan een steeg, zijn de garagepoorten verplicht te voorzien in natuurkleurig hout of bruin of witte kleur. De muren, tegen de perceelsgrens gelegen, dienen omwille van hun beeldbepalend karakter in dezelfde gevelmaterialen uitgevoerd, tenzij tegenaanbouw gelijktijdig wordt gerealiseerd.

Carports zijn enkel toegelaten indien ze worden opgericht in natuurkleurig houtwerk. Gekoppelde carports worden in eenzelfde kleurige houtwerk uitgevoerd. Bij inplanting tegen de zijdelingse perceelsgrens wordt de muur tegen de perceelsgrens aan weerszijden uitgevoerd in een handvormgevelsteen (type: idem vrijstaande bijgebouwen in gevelsteen).

## 7.7 Inplantingsplan - Bouwvrije ruimte - Efscheidingen

### Inplantingsplan:

Op het inplantingsplan, gevoegd bij de uitgebreide stedenbouwkundige aanvraag, dient de groenaanleg (incl. efscheidingen) en de verhardingen op het perceel duidelijk beschreven. De gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot houtkanten, houtwallen en waardevolle inheemse bomen is van toepassing.

### Bouwvrije ruimte:

De onverharde en niet bebouwde delen van het perceel dienen als tuin ingericht en beheerd te worden. Gezien het specifieke karakter van de tuinwijk worden de verhardingen beperkt tot max. 20 % van de oppervlakte van de bouwvrije ruimte.

De breedte van de in- en uitritten is maximaal 3.00 m. De verhardingen zijn tot op minstens 0.5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegen.



Indien het perceel grenst aan een steeg dient de strook tussen de steeg en de ingang van de garage uitgevoerd te worden in grijze kleinschalige materialen. Bij gekoppelde garages worden bij voorkeur dezelfde materialen gebruikt.

### **Erfscheidingsen:**

De oorspronkelijke perceelsafscheidingsen moeten behouden blijven of hersteld worden en dit ter ondersteuning van de beeldbepalende structuren van de tuinwijk. Zij vormen een belangrijk onderdeel van de tuinwijk.

Erfscheidingsen langs de openbare wegen en de stegen zijn verplicht te voorzien in levende hagen. Uitzondering hierop zijn de oorspronkelijke bakstenen tuinmuren. De haag mag ondersteund worden met paal en draad. In de voortuin bedraagt de max. hoogte 1.20 m. Op de overige perceelsgrenzen bedraagt de hoogte max. 1.80 m.

De aanplant, waarbij een akkoord van beide eigenaars vereist is, dient voorzien op de perceelsgrens. Enkel indien de aanpalende eigenaar niet akkoord gaat met deze inplanting dienen de hagen voorzien te worden op een afstand van 50 cm.

Hoogstammige bomen worden ingeplant op een minimum afstand van 2 m. van de perceelsgrens.

Voor de toegang tot de woning is, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, maximaal 1 doorbreking van de haag of tuinmuur toegestaan. De breedte van deze doorbreking is maximaal 1.20m.

Ter hoogte van de oprit van de garage is eveneens maximaal 1 doorbreking toegelaten. De breedte van deze doorbreking dient aan de voortuin beperkt tot 3.00 m. De maximale doorbreking voor de garage ter hoogte van de steeg bedraagt 4.50 m.

## **7.8 Reclame/Publiciteit**

Het aanbrengen van reclame/publiciteit is vergunningsplichtig.

Reclame/publiciteit is toegelaten op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften vergunde volumes. Ze wordt aangebracht enkel op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit, uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het huidige karakter van de gevel. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 2 m<sup>2</sup>. De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0.30 m. Losstaande panelen of zuilen zijn niet toegelaten.

## **7.9 Technische installaties**

Het plaatsen van airco's, zonnepanelen, schotelantennes e.d. is vergunningsplichtig. Deze installaties kunnen enkel worden geplaatst op de gevels of dakvlakken, niet zichtbaar van op de openbare weg, met uitzondering van de stegen.

## **7.10 Parkeerplaatsen**

De gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot de parkeerplaatsen is van toepassing.

## **7.11 Riolering**

De gemeentelijke bouwverordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering, de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, de bouw en de betoelaging van hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen is van toepassing.





## **ARTIKEL 8: VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN BELANG**

Binnen de bestemmingszones zijn openbare gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegelaten, voor zover deze de draagkracht van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang brengen.



## **DEEL 2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

### **ARTIKEL 9: WOONZONE**

Dit artikel wordt vermeld in functie van art 15: woonzone met nabestemming woonzone met tuinvijwikkarakter

#### **9.1 Bestemming**

De hoofdbestemming is wonen (eengezinswoningen).

Als nevenfuncties zijn, na realisering van de hoofdbestemming, eveneens vrije beroepen en diensten toegelaten. Ze mogen enkel voorzien worden indien ze max. 50% van de totale gelijkvloerse oppervlakte innemen en indien niet storend aan de woonfunctie.

#### **9.2 Bebouwing**

Dit gebied zal dienen voor het oprichten van gebouwen in open en halfopen bouwvorm. Voor gekoppelde bebouwing is eveneens art. 7.5 'Gekoppelde bebouwing' van toepassing.

##### **9.2.1 Hoofdvolume (incl. uitbreidingen aan het hoofdvolume)**

###### ***Inplanting***

De voorgevellijn bevindt zich tussen 5 en 6 meter achter de rooilijn. Een afwijking hierop is enkel mogelijk indien het gebouw anders werd vergund.

De bouwdiepte is maximaal 17 meter.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 meter.

###### ***Bouwvolume***

De kroonlijsthoogte is gelegen tussen +/- 2.50 meter en 6 meter t.o.v. het wegpeil.

De dakvorm bestaat uit een zadeldak met een dakhelling gelegen tussen 25° en 45°.

De nok is gelegen op max. 6m achter de voorgevellijn en heeft een maximale hoogte van 12m tenzij anders vergund.

###### ***Materialen***

De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Bijgevolg wordt de voorkeur gegeven aan gevelsteen of aan wit geschilderde gevels.

##### **9.2.2 Vrijstaande bijgebouwen**

Zie art 7.6 'Vrijstaande bijgebouwen'.

###### ***Inplanting***

De vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op min. 1,5 m achter de maximaal mogelijke achtergevellijn. Indien niet gekoppeld worden ze ingeplant op 1 m verwijderd van de laterale perceelsgrenzen.



### *Bouwvolume*

Niet gekoppelde vrijstaande bijgebouwen worden uitgevoerd met een plat dak. De hoogte bedraagt maximum 3m, tenzij anders vergund.

## **9.3 Bouwvrije ruimte**

Zie art. 7.7 'Inplantingsplan – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen'.

## **ARTIKEL 10: ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN GEÏNTEGREERD IN BESTAAND GROEN**

### **10.1 Bestemming**

De hoofdfunctie is wonen (maximum 2 woonegelegenheden per perceel).

Als nevenfuncties zijn, na realisatie van de hoofdbestemming, horeca, handel en diensten, vrije beroepen en ambachten toestaan. Deze functies zijn enkel toegelaten indien ze complementair zijn aan het wonen en indien de oppervlakte ervan beperkt is tot 100m<sup>2</sup>.

### **10.2 Bebouwing**

Dit gebied zal dienen voor het oprichten van gebouwen in open en halfopen bouwvorm. Voor gekoppelde bebouwing is eveneens art. 7.5 'Gekoppelde bebouwing' van toepassing.

#### **10.2.1 Hoofdvolume (incl. uitbreidingen aan het hoofdvolume)**

##### *Inplanting*

In de zone, gelegen langs de Noordlaan (voormalige verkaveling 499 en 496), bedraagt de afstand van de rooilijn tot de voorgevel 8m.

In de zone, gelegen langs de Oostlaan (voormalige verkaveling 690), bedraagt de afstand van de rooilijn tot de voorgevel 10 m.

In een tweede zone, gelegen langs de Oostlaan (voormalige verkaveling 503 en 103), bedraagt de afstand van de rooilijn tot de voorgevel 5 m.

Op de percelen die niet gelegen zijn in een goedgekeurde verkaveling wordt de voorgevellijn van deze van de ernaast liggende voormalige verkaveling gevolgd.

De maximale bouwdiepte is 17 m.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter.

##### *Bouwvolume*

De kroonlijsthoogte is gelegen tussen 3 meter en 6 meter t.o.v. het wegpeil. De nokhoogte is beperkt tot de hoogte van de nok van de aangrenzende bebouwing.

De dakvorm is uniform per woonblok en in harmonie met de typologie van de tuinwijk.

##### *Materialen*

De gevel-en dakbedekkingsmaterialen bestaan uit duurzame materialen in harmonie met de omgeving.

#### **10.2.2 Vrijstaande bijbouwen**

Zie art 7.6 'Vrijstaande bijgebouwen'.



### ***Inplanting***

De vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op min. 1,5 m achter de maximaal mogelijke achtergevellijn. Indien niet gekoppeld worden ze ingeplant op min. 1 m, verwijderd van de laterale perceelsgrenzen.

### ***Bouwvolume***

De dakvorm van de niet gekoppelde bijgebouwen is vrij en heeft een maximale bouwhoogte van 3 m indien er gebruik wordt gemaakt van een plat dak en een maximale nokhoogte van 4,5 m indien een andere dakvorm toegepast wordt.

## **10.3 Bouwvrije ruimte**

Zie art. 7.7 'Inplantingsplan – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen'.

Het aanwezige groen is van belang voor het karakter van deze zone. Er dient gestreefd te worden naar een eindbeeld dat een groen karakter heeft. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden.

Bij het indienen van een bouwdoos is een plan met de inventarisatie van de bestaande hoogstammen en plantsoenen verplicht. Daaruit moet blijken dat de voorgestelde werken optimaal rekening houden met de aanwezige groenelementen. Het rooien van hoogstammen moet worden verantwoord in de motivatie bij het bouwdoos.

De perceelsafscheidings in de voortuinstrook en langs de bouwvrije zijstroken hebben een specifiek karakter naargelang hun ligging:

De perceelsafscheidings (tussen volgende percelen 34 t170,v170,w170,x170,y170,t126 p126,L126, r133,r116,f126,c126,b126,y125,b134,n133,m133) van de tuinen langs de Oostlaan en Acacialaan ten zuiden van de Kuilenstraat die gelegen zijn tegenover het park dienen te bestaan uit parkachtige soorten zoals beuk, haagbeuk, taxus, hulst, eik,...

## **ARTIKEL 11: WOONZONE MET TUINWIJKKARAKTER**

### **11.1 Bestemming**

#### **11.1.1 Hoofdbestemming**

De hoofdbestemming is wonen (eengezinswoningen).

Meergezinswoningen en hotels zijn enkel mogelijk in volwaardige grote bouwvolumes zoals onder andere de gewezen ingenieurswoningen en de grotere bediendewoningen en mits behoud van de oorspronkelijke vormgeving en het tuinwijkkarakter.

Bij meergezinswoningen is max. 25% van het aantal wooneenheden, studio's en/of eenslaapkamerappartementen). De bestaande logementshuizen kunnen zich in regel stellen met de van toepassing zijnde wetgeving.

Het samenvoegen van maximum 2 aaneengesloten kleine woningen is toegelaten indien het wooncomfort dit eist.

#### **11.1.2 Nevenbestemming**

Als nevenfuncties zijn vrije beroepen en diensten toegelaten. Ze mogen enkel voorzien worden indien ze max. 50% van de totale gelijkvloerse oppervlakte innemen en indien niet storend aan de woonfunctie. De typische tuinwijkarchitectuur mag bij uitoefening van deze nevenfuncties niet in het gedrang worden gebracht.

## 11.2 Bebouwing

### 11.2.1 Hoofdvolume

#### *Inplanting*

De inplanting is conform aan deze van de oorspronkelijke bebouwing.

#### *Bouwvolume*

Met uitzondering van het herstel in de oorspronkelijk toestand, zijn enkel interne verbouwingen mogelijk.

#### *Materialen*

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie' art en 7.4 'Tuinwijkkarakter: Beheer, onderhoud en herstel'.

### 11.2.2 Uitbreidingen van het hoofdvolume

#### *Inplanting*

De uitbreidingen zijn enkel mogelijk mits voldoende terughoudendheid zodat zowel woning als straatbeeld hun oorspronkelijke typering bewaren. Ze zijn enkel gelijkvloers toegelaten.

Deze uitbreidingen dienen te gebeuren aan de achterzijde van het hoofdgebouw.

De totale bouwdiepte (hoofdvolume en uitbreiding) is beperkt tot maximaal 17m.

Omwille van de specifieke perceelsconfiguratie kan de maximale bouwdiepte beperkt worden in functie van de uniformiteit van het bouwblok en de harmonische samenhang.

De totale breedte mag maximaal  $1/3^{\text{de}}$  van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw uitsteken voorbij de zijgevel van het hoofdgebouw. Voor woningen waarvan de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw kleiner is dan 9m is een zijdelingse uitbreiding van max. 3m toegestaan.

De uitbreiding dient gelegen op minimaal  $2/3^{\text{de}}$  van de zijgevelbreedte van het hoofdgebouw achter de voorgevellijn (zie figuur 1).

De afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5m.

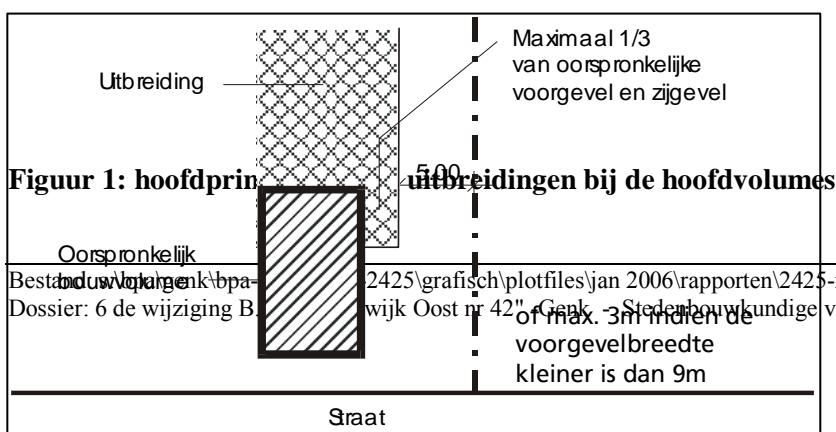
Indien er reeds een vergund bouwvolume aanwezig is op minder dan 5 m van de perceelsgrens, dient deze afstand tov de perceelsgrens minimaal gegarandeerd te blijven.

De minimale afstand van 2 m tot de perceelsgrens dient steeds verzekerd te worden. (zie figuur 2).

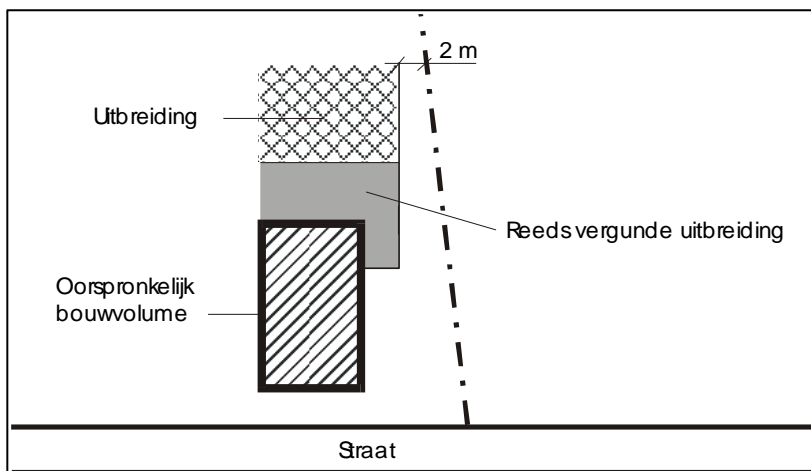
#### *Uitzonderingen:*

De uitbreiding van de *grote bouwvolumes, aangeduid op het bestemmingsplan*, wordt in principe beperkt tot 17m. Grotere uitbreidingen kunnen worden toegestaan indien het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar blijft en indien de harmonische eenheid niet wordt aangetast.

Voor het gebouw gelegen op perceel 2n 115 wordt een beperkte uitbreiding toegelaten om een tweede voorgevel te creëren, gericht naar de zone voor openbaar groen met speelruimte. De uitbreiding is in harmonie met en ondergeschikt aan het oorspronkelijk hoofdvolume.



**Figuur 2: uitzondering op het hoofdprincipe bij een reeds vergunde uitbreiding en bij een specifieke perceelsconfiguratie.**



### ***Bouwvolume***

De hoogte van de uitbreidingen bedraagt 1 bouwlaag met een maximum hoogte van 3.50 m. De dakvorm is uniform per woonblok en in harmonie met de typologie van de tuinwijk. Platte daken krijgen hierbij de voorkeur. De doortrekking van de bestaande dakhelling van het hoofdvolume bij gesloten bebouwing naar het dak van de uitbreiding wordt niet toegelaten.

### ***Materialen/vormgeving***

Zie art. 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie'.

### **11.2.3 Vrijstaande bijbouwen**

Zie art. 7.6 'Vrijstaande bijgebouwen'.

### ***Inplanting***

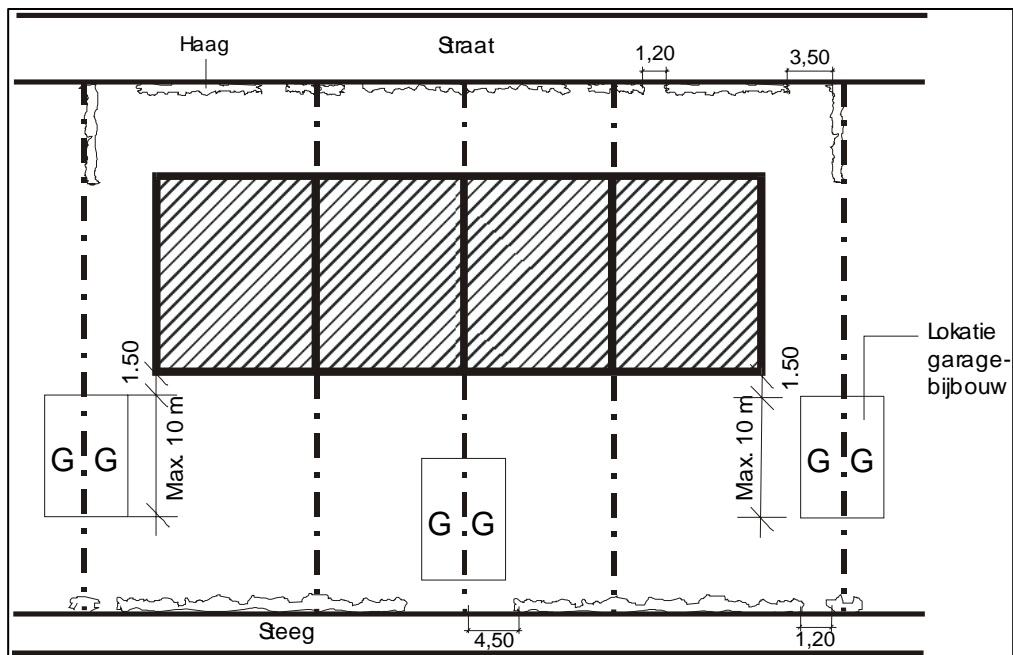
De inplanting is op de plankaart indicatief aangeduid met een \*. De reeds vergunde vrijstaande bijgebouwen kunnen blijven behouden.

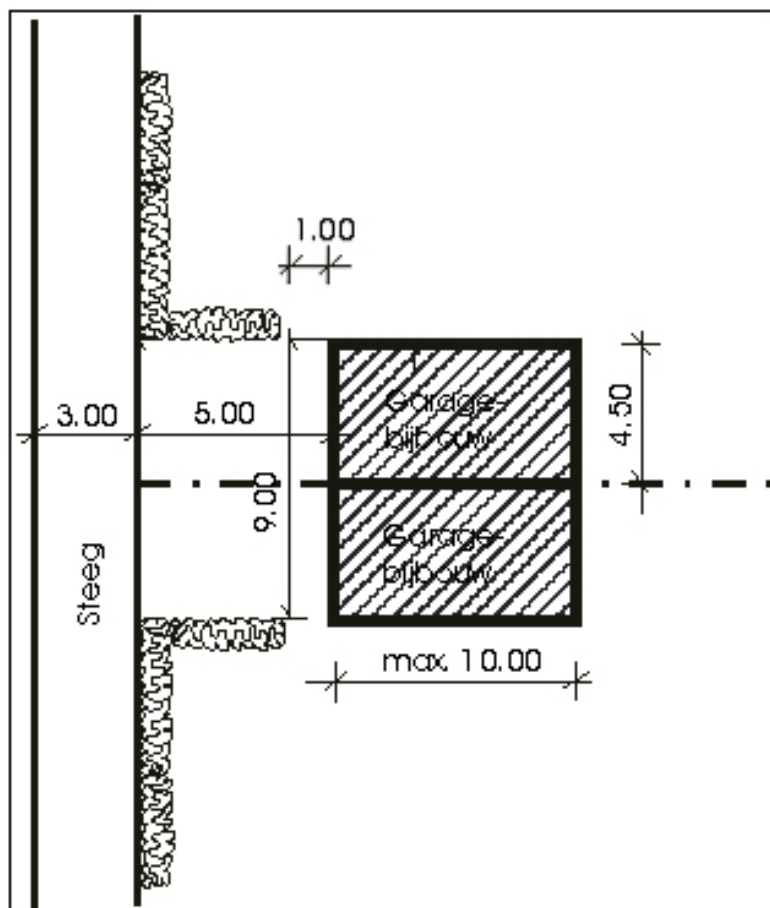
Volgend principe wordt toegepast tenzij het anders is aangegeven op de plankaart:

daar waar de percelen voorzien zijn van een zijtuinstrook is de garage gelegen op een afstand van minimaal 1.5 meter achter de maximaal toegelaten achtergevellijn. De ingang van de garage is toegankelijk via de hoofdstraat.

Indien er geen zijtuinstroken zijn dan zal de garage aan de achterzijde van het perceel geplaatst worden. De toegang tot deze garages gebeurt via de stegen.

De kortste afstand tussen de steeg en de voorgevel van de garages bedraagt minimaal 2.00 meter en maximaal 5.00 meter. De voorgevellijnen van aangrenzende gebouwen zijn in elkaars verlengde gelegen.

**Figuur 3: principe plaatsing van garages****Figuur 4: inrichtingsprincipe voor garages aan de steegzijde**



### ***Bouwvolume***

De vrijstaande bijgebouwen (inclusief tuinberging) hebben een module van max. 10 m lang en 4,5 m breed. De hoogte bedraagt 3,00 m tenzij het (aangrenzend) volume anders is vergund. Ze zijn voorzien van een plat dak of sluiten aan op het vergund aangrenzend gebouw.

### **11.2.4 Nieuwbouw**

De percelen waar nieuwe invullingen mogelijk zijn worden op het bestemmingsplan aangeduid met een ●.

Bestemming: grondgebonden eengezinswoningen

Nevenbestemming: idem 11.1.2

Bebouwing: Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw wordt algemeen rekening gehouden met de oorspronkelijke karakteristieken zowel wat betreft inplanting, bouwvolume en typologie en kan uitgegaan worden van de inplanting, kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling en dakcompositie, dezelfde als deze van de oorspronkelijk “aanliggende of overstaande” hoofdgebouwen behorend tot de tuinwijk.

De materialen zijn in harmonie met deze, gebruikt in de tuinwijk.

Uitbreiding van het hoofdvolume: idem 11.2.2

Vrijstaande bijgebouwen: idem 11.2.3

Bouwvrije ruimte: idem 11.3

### **11.3 Bouwvrije ruimte**

Zie art. 7.8 ‘Inplanting – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen’.





---

## ARTIKEL 12: NIEUWE WOONZONE MET TUINWIJKKARAKTER

Niet van toepassing

## ARTIKEL 13 ZONE VOOR GEBOUWCOMPLEXEN ROND BINNENHOVEN

Niet van toepassing

## ARTIKEL 14: WOONZONE MULHOUSETYPE

Het Mulhousetype bestaat uit 4 min of meer L-vormige arbeiderswoningen, aan elkaar geschakeld via 2 mandelige muren. De specifieke schikking van de 4 woningen tot één massief blok is karakteristiek voor deze zone.

### 14.1 Bestemming

De bestemming is wonen (eengezinswoningen).

Om de opbouw van het 4-kruisblok zoveel mogelijk te respecteren en omwille van het geringe huidige wooncomfort (te kleine woningen) is samenvoeging van maximum 4 woningen van hetzelfde bouwblok toegelaten. Dit met het oog op het herstel van het oorspronkelijk karakter.

### 14.2 Bebouwing

#### 14.2.1 Hoofdvolume

##### *Inplanting*

De inplanting van het hoofdgebouw is conform aan deze van de oorspronkelijke bebouwing.

##### *Bouwvolume*

Het bouwvolume van het zogenaamde vierblok dient deze van de oorspronkelijke staat te benaderen. Het hoofdvolume dient uniform per vierzijdig georiënteerd woonblok te zijn met een maximale samenhang voor wat betreft bouwhoogte, dakvorm,... zodat per Mulhousetype de eenheid behouden blijft.

##### *Materialen*

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie' art en 7.4 'Tuinwijkkarakter: Beheer, onderhoud en herstel'.

#### 14.2.2 Uitbreiding van het hoofdvolume

##### *Inplanting*

Uitbreidingen zijn enkel mogelijk mits voldoende terughoudendheid zodat zowel woning als straatbeeld hun oorspronkelijke typering bewaren. Ze worden voorzien achter de uiterste oorspronkelijke voorgevellijnen (zie onteigeningsplan -BPA Winterslag 42- goedgekeurd bij gemeenteraad van 31-05-1963) en op min. 5m verwijderd van de laterale perceelsgrens.

##### *Bouwvolume*

Enkel gelijkvloerse uitbreidingen zijn toegelaten.

De dakvorm wordt voorzien in functie van het architectonisch geheel van het bouwblok.

### *Materialen/vormgeving*

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie'

#### **14.2.3 Vrijstaande bijgebouwen**

Met uitzondering van de percelen 2 z 90 en 2 x 90 is bij de Mulhousetypes, omwille van de kleine perceelsconfiguratie, geen vrijstaand bijgebouw toegestaan.

Art 11.2.3 is van toepassing.

#### **14.3 Bouwvrije ruimte**

Zie art. 7.7 'Inplantingsplan – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen'.

### **ARTIKEL 15: WOONZONE MET NABESTEMMING WOONZONE MET TUINWIIKKARAKTER**

Binnen het BPA zijn in de loop der tijd een aantal invullingen gebeurd die qua bouwvolume, typologie en materiaalgebruik sterk afwijken van het tuinwijkkarakter. Binnen deze zone wordt getracht deze situatie op termijn om te buigen.

De bestaande bebouwing gelegen binnen deze zone is onderhevig aan de voorschriften van artikel 9 "Woonzone" tot op het moment dat de huidige volumes gesloopt worden en gevolgd door nieuwbouw, of tot op het moment dat er ingrijpende verbouwingen gebeuren.

Bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen is de zone onderhevig aan de voorschriften van het artikel 11 "Woonzone met tuinwijkkarakter".

### **ARTIKEL 16: MULTIFUNCTIONELE ZONE IN EEN GROEN KADER**

Momenteel bevinden zich 3 volumes binnen dit gebied, elk met een specifiek karakter en uitzicht.

**Figuur 5: aanduiding volumes**





## 16.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau, horeca (niet storend voor de woonomgeving) of wonen.

## 16.2 Bebouwing

### 16.2.1 Hoofdvolume

#### *Inplanting*

De inplanting is conform aan deze van de oorspronkelijke bebouwing.

#### *Bouwvolume*

Met uitzondering van het herstel in de oorspronkelijk toestand, zijn enkel interne verbouwingen mogelijk. Slopen van de oorspronkelijke gebouwen is in principe uitgesloten (zie art 7.3). Indien gebouw B gesloopt wordt is geen vervangende nieuwbouw mogelijk.

#### *Materialen*

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie' art en 7.4 'Tuinwijkkarakter: Beheer, onderhoud en herstel'.

### 16.2.2 Uitbreidingen van het hoofdvolume

#### *Inplanting*

Uitbreidingen van de bestaande volumes zijn enkel mogelijk bij volumes A en C. De uitbreidingen sluiten aan op de bestaande volumes en hebben een functionele en esthetische relatie. Ze zijn mogelijk mits voldoende terughoudendheid zodat het oorspronkelijk hoofdvolume duidelijk herkenbaar blijft.

De totale bebouwde oppervlakte op maaiveldniveau bedraagt voor volume C, het parochiecentrum aan de Oostlaan, maximum 1/3 van het totale perceel.

De totale bebouwde oppervlakte op maaiveldniveau bedraagt voor volume A, het restaurant en wonen aan de Eikenlaan, maximum 1/4 van het totale perceel.

#### *Bouwvolume*

De bouwhoogte van de uitbreidingen reiken niet hoger dan de kroonlijsthoogte van het oorspronkelijke hoofddak.

#### *Materialen*

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie'.

### 16.2.3 Vrijstaande bijgebouwen

Zie art. 7.6 'Vrijstaande bijgebouwen'.

#### *Inplanting*

Vrijstaande bijgebouwen zijn enkel mogelijk bij volumes A en C. De inplanting wordt gekozen zodat zowel de bebouwing als het groene karakter zo weinig mogelijk verstoord wordt.



### ***Bouwvolume***

De constructies dienen te passen binnen de vormgeving van het hoofdvolume en binnen deze van de globale tuinaanleg.

De hoogte van de vrijstaande bijgebouwen (inclusief tuinberging) bedraagt maximaal 3,50 m tenzij het (aangrenzend) volume anders is vergund. Ze zijn voorzien van een hellend (dakhelling idem hoofdgebouw) plat dak of sluiten aan op het vergund aangrenzend gebouw.

### **16.3 Bouwvrije ruimte**

Zie art. 7.7 'Inplantingsplan – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen'.

Het bouwdoosier omvat naast een opmetingsplan met de aanwezige hoogstammen een inrichtingsplan van de buitenruimte waarop verhardingen (paden, parking, terrassen,...), beplanting en de te rooien en te behouden bomen worden aangeduid. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de erfscheidingen; maximaal behoud van waardevolle hoogstammen.

De niet bebouwde terreingedeeltes worden ingericht als tuin met mogelijkheid tot aanleggen van beperkte sport- en spelinfrastructuur (speeltuin, petanquebaan,...) en parking.

In functie van de parkeerproblematiek moet de inrichting en de aanleg van de buitenruimte in zijn totaliteit worden bekeken. Deze buitenruimte moet worden aangelegd met streekeigen loofbomen (hoogstammen en heesters). Het groene karakter dient steeds verzekerd.

## **ARTIKEL 17: MULTIFUNCTIONELE ZONE MET TUINWIJKKARAKTER**

### **17.1 Bestemming**

Een- of meergezinswoningen, winkels met een max. van 300 m<sup>2</sup> verkoopsruimte, kantoren en diensten, hotels, horeca en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau zijn toegelaten.

### **17.2 Bebouwing**

#### **17.2.1 Hoofdvolume**

##### ***Inplanting***

De inplanting is conform aan deze van de oorspronkelijke bebouwing.

##### ***Bouwvolume***

Met uitzondering van het herstel in de oorspronkelijke toestand, zijn enkel interne verbouwingswerken mogelijk.

##### ***Materialen/vormgeving***

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie' art en 7.4 'Tuinwijkkarakter: Beheer, onderhoud en herstel'.

#### **17.2.2 Uitbreiding van het hoofdvolume**

##### ***Inplanting***

Er zijn enkel inbreidingen mogelijk.



### *Bouwvolume*

Het bouwvolume van de inbreidingen is ondergeschikt aan het oorspronkelijk hoofdvolume. De bouwhoogte is in principe maximaal de kroonlijsthoogte van het oorspronkelijk hoofdvolume. De dakvorm is vrij maar vormt een harmonische geheel met het oorspronkelijk bouwvolume.

### *Materialen/vormgeving*

Zie art 7.3 'Tuinwijkarakter: welstand en harmonie'

#### **17.2.3 Vrijstaande bijgebouwen**

Vrijstaande bijgebouwen aan de buitenzijde van het bestaand bouwvolume zijn niet mogelijk.

### **17.3 Bouwvrije ruimte**

Zie art. 7.7 'Inplantingsplan – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen'.

De voortuinen hebben een groen karakter. Ze worden als tuin ingericht en beheerd.

In de bouwvrije zijtuinstroken zijn alle constructies verboden. Enkel verhardingen voor toegangen, opritten, parking en brandweg zijn toegelaten. In deze zone zijn de verhardingen beperkt tot max. 40% van de oppervlakte van de zijtuinstrook.

Per perceel mag maximaal één oprit voorzien worden. De breedte van de in- en uitritten is maximaal 3.00 m. De verhardingen zijn minstens tot op 0.5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegen.

De oorspronkelijk aanwezige tuinmuren moeten behouden/hersteld worden.

## **ARTIKEL 18. MULTIFUNCTIONELE WOONZONE MET VOORPLEIN**

Niet van toepassing

## **ARTIKEL 19: NIEUWE WOONZONE**

- De 'nieuwe woonzone', maakt deel uit van een gehele zone voor nieuwe ontwikkelingen (zie afbakening bestemmingsplan). Om te komen tot één samenhangend stedenbouwkundig geheel binnen deze zone voor nieuwe ontwikkelingen, is het belangrijk dat enerzijds voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen van de ontwikkelingen binnen de bestemmingszone alsook anderzijds aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de ontwikkelingen binnen de bestemmingszone en zijn omgeving.
- Bij de vergunningsaanvraag dient tengevolge, in de nota die het uitgebreide bouwaanvraag dossier vergezelt, uitsluitend te worden gegeven over de volgende aspecten van de nieuwe ontwikkelingen:
  - de nagestreefde hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van gevels, private buitenruimtes, ...
  - de ruimtelijke en functionele draagkracht (verkeersdruk, ..) en de goede ruimtelijke ordening
  - de effecten en de kwaliteitsverhoging van de nieuwe ontwikkelingen voor de omgeving
  - de stedenbouwkundige en architecturale samenhang tussen bestemmingzones en de ontwikkelingen t.h.v. het mijnterrein en de tuinwijk
  - de inrichting van de open ruimte, privaat versus openbaar domein, ontsluiting
  - het beeld van de straat en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcomposities en materialengebruik
- Een niveauverschil van ca. 5m bevindt zich binnen de bestemmingszone: voor de bepaling van de hoogtematen binnen de bestemmingszones wordt, indien niet anders vermeld, de Wilde Kastanjelaan als referentie niveau aangehouden.



- Het gewenste volumespel dient aangetoond te worden a.d.h.v een maquette.

## 19.1 Bestemming

De bestemming is wonen (meergezinswoningen).

Studio's en eenkamerwoningen zijn voor maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte toegestaan.

## 19.2 Bebouwing

### *Algemeen*

- Min. 2 tot max. 3 volwaardig grote vrijstaande bouwvolumes van al dan niet geschakelde wooneenheden.
- Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing hoofdzakelijk gericht naar de noordelijke zonegrens en bebouwing hoofdzakelijk gericht naar de westelijke zonegrens.
- Bebouwing, gericht naar de noordelijke zonegrens, legt de relatie qua volumetri, materialisatie, gevelcompositie, ... met de aangrenzende nieuwbouw en de bebouwing op het mijnterrein en met de massieve blinde muur.
- Bebouwing gericht naar de westelijke zonegrens rondt de tuinwijk af.
- Ter hoogte van het rondpunt wordt een volwaardige hoekoplossing voorzien op een leefbare afstand van het verkeersknooppunt.
- De aspecten bezonning, privacy en de visuele impact t.o.v. aanpalende percelen en gebouwen zijn van doorslaggevend belang bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

### *Inplanting*

- De bouwlijn t.h.v. de westelijke zonegrens bevindt zich op gelijke afstand van het openbaar domein als de overige bebouwing ten zuiden (tussen ca. 3 tot 10m van het openbaar domein), aan de Wilde Kastanjelaan.
- De bouwlijn t.h.v. het rond punt bevindt zich op een leefbare afstand van dit rond punt.
- De bouwlijn t.h.v. de noordelijke zonegrens bevindt zich op max. 9m van het openbaar domein.
- Bebouwing situeert zich op min. 10m van de laterale zonegrens.
- De totale bebouwbare terreinoppervlakte is max. 750m<sup>2</sup>

### *Bouwvolume*

- De kroonlijsthoogte is afgestemd op de kroonlijsthoogte van aangelegen bebouwing, met een maximum van 9m.
- De nokhoogte is maximaal 15 m.
- De dakvorm is vrij maar in harmonie met de omgeving.
- Elke bebouwing draagt bij aan een uniform straatbeeld.

### *Materialen*

- Bruinrode baksteen aangepast aan de bestaande gevelsteen die de tuinwijk en de mijnsite kenmerkt.
- Het materiaalgebruik moet t.o.v. het geheel van de zone leiden tot een harmonieus geheel.



### 19.3. Garages en vrijstaande bijgebouwen

- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- Bovengrondse parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten, met uitzondering van enkele dagparkings. Ondergrondse parkeervoorzieningen in functie van de bewoning zijn verplicht en worden ontsloten via de zijdelingse zonegrenzen.

## ARTIKEL 20: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET TUINWIJKKARAKTER

De huidige majestueuze bebouwing in relatie met zijn openbare ruimte is beeldbepalend voor de gehele tuinwijk en is geconcipieerd geweest als één geheel. Deze zone dient dan ook als één geheel ontwikkeld te worden.

### 20.1 Bestemmingen

#### *Hoofdbestemming*

Gemeenschapsvoorzieningen op buurt- en stedelijk niveau. Hotels en horeca, kantoren en andere dienstverlenende bedrijven zijn eveneens toegelaten.

#### *Nevenbestemming*

Wonen kan enkel als nevenfunctie in de vorm van een conciërgewoning.

### 20.2 Bebouwing

#### 20.2.1 Oorspronkelijk hoofdvolume

##### *Inplanting*

De inplanting is conform aan deze van de oorspronkelijke bebouwing.

##### *Bouwwolume*

Met uitzondering van het behoud in de oorspronkelijke toestand, zijn in principe enkel interne verbouwingen mogelijk. Bijkomende gevelopeningen zijn mogelijk in uitzonderlijke gevallen (veiligheid, brandweereisen, ...).

##### *Materialen*

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie' art en 7.4 'Tuinwijkkarakter: Beheer, onderhoud en herstel'.

#### 20.2.2. Uitbreidingen (aanbouw en vrijstaande bebouwing)

##### *Inplanting*

Uitbreidingen zijn enkel mogelijk volgens het typische tuinwijkprincipe zodat het oorspronkelijk karakter van het straatbeeld bewaard wordt.



### ***Bebouwing***

De uitbreidingen vormen samen met de hoofdgebouwen 1 harmonisch geheel. Ze worden geconcipieerd, rekening houdend met de oorspronkelijke karakteristieken van de tuinwijk wat betreft bouwvolume en typologie. Het eenheidsbeeld met de statische gebouwen in de omgeving dient verzekerd.

De hoogte van de uitbreidingen is maximum de hoogte van de bestaande kroonlijst- en nokhoogte. De dakvorm is in principe hellend (idem dakhelling oorspronkelijke hoofdgebouwen). Platte daken kunnen toegelaten worden indien in harmonie met het geheel. Kleine losstaande berguimtes/garages dienen vermeden. Ze worden geïntegreerd in de grootschalige bouwvolumes.

### ***Materialen***

Zie art 7.3 'Tuinwijkkarakter: welstand en harmonie'

## **20.3 Bouwvrije ruimte**

Mbt het inplantingsplan en de erfscheidingen is art 7.7 'Inplantingsplan – Bouwvrije ruimte en erfscheidingen' van toepassing.

De inrichting van de bouwvrije ruimte gebeurt in functie van de hoofdbestemming. Hierbij dient het groene karakter maximaal gerespecteerd.

De voortuinen hebben een groen karakter. Ze worden als tuin ingericht en beheerd. Enkel de open ruimten, grenzend aan de Evence Coppeeplaats, kunnen bestemd worden als parking. Het overwegend groene karakter dient steeds gegarandeerd.

## **ARTIKEL 21: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN WONEN**

De bebouwing, in relatie met de aangrenzende openbare ruimte en monumentale bebouwing, is beeldbepalend voor de gehele tuinwijk en dient geconcipieerd te worden als één geheel. Deze zone dient dan ook als één geheel ontwikkeld te worden in relatie met zijn omgeving.

### **21.1 Bestemming**

#### ***Hoofdbestemming***

Het gebied is bestemd voor woningbouw en /of gemeenschapsvoorzieningen inclusief bijhorende kantoren en diensten, waarbij de mogelijkheid bestaat om op het gelijkvloers, vrije beroepen uit te bouwen.

#### ***Nevenbestemming***

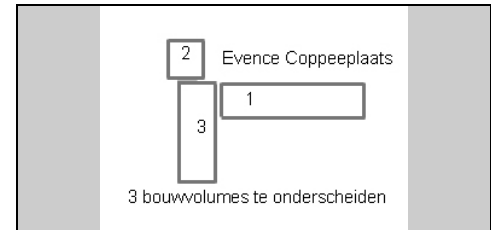
Aan de zijde van het plein is horeca toegelaten als nevenfunctie van de gemeenschapsvoorziening. De nevenfuncties zijn toegestaan voor zover deze de woonomgevingkwaliteit niet hinderen. Handel is niet toegestaan.



## 21.2 Bebouwing

### *Algemeen*

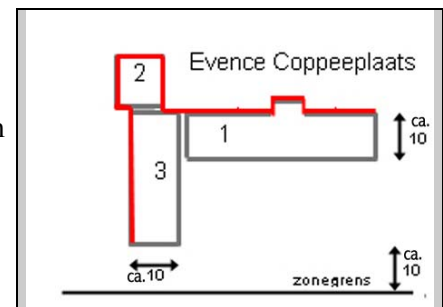
- Het hoofdvolume bestaat uit 3 bouwdelen
  - het bouwvolume grenzend aan de Evence Coppeeplaats
  - de hoekbebouwing
  - de bebouwing langsheen de Margarethalaan.



- Een waardig gebouw dat qua volumetri, gevelcompositie, bouwhoogte,.. afgestemd is op de aangelegen monumenten, de ingenieurswoning en de openbare ruimte. De bebouwing draagt bij tot een beeld van een gesloten plein met monumentale bebouwing. De bebouwing dient een duidelijk antwoord te geven op de schaal van de aangrenzende en tegenoverliggende bebouwing.
- Het bouwvolume is geïnspireerd op de tuinwijkgedachte. Dit betekent dat er voldoende aandacht is voor de architectonische details. De verticaliteit dient benadrukt te worden in de opbouw van de voorgevels en de gevelopeningen.
- De aspecten bezonning, privacy en de visuele impact t.o.v. aanpalende percelen en gebouwen zijn van doorslaggevend belang bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

### *Inplanting*

- De bouwlijn aan de zijde van openbare wegenis wordt afgestemd op de bouwlijn van de aangelegen bestaande bebouwing.
- De bouwdiepte is hoofdzakelijk gelijk aan de bouwdiepte van de bebouwing aan de overzijde van de Evence Coppeeplaats (incl. uitbouw).
- De bebouwing bevindt zich op min. 10m van de zuidelijke zonegrens.



### *Bouwvolume*

- Kroonlijsthoogte:
  1. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de bebouwing, grenzend aan de Evence Coppeeplaats, zijn bepaald door de tegenoverliggende bestaande bouwvolumes en bedragen ca. 11m en ca. 18m t.o.v. de as van de Kerkstraat.
  2. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de hoekbebouwing aan de kruising van de Evence Coppeeplaats en de Margarethalaan zijn bepaald door de tegenoverliggende bestaande torengedebouwen en bedragen ca. 9m en ca. 17m t.o.v. de as van de Kerkstraat.
  3. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de bebouwing grenzend aan de Margarethalaan wordt bepaald door de nok- en kroonlijsthoogte van de zuidelijk aangrenzende ingenieurswoningen en bedragen ca. 7m en ca. 12.5m t.o.v. de dorpel van de woning.
- Dak:

Dakhelling afgestemd op deze van de gebouwen aan de Evence Coppeeplaats en de Margarethalaan. Zadeldak of vierschilddak.



## **Materialen**

- Bruinrode baksteen die verwijst naar de bestaande gevelsteen die de tuinwijk kenmerkt.
- Het materiaalgebruik dient in relatie tot de tegenoverliggende en aangrenzende bebouwing en t.o.v. het geheel van de bestemmingszone te leiden tot een harmonieus geheel.

### **21.3 Bouwvrije ruimte**

- De inrichting is geïnspireerd op de tuinwijkgedachte. Dit betekent dat er voldoende aandacht is voor het groen.

### **21.4 Parking**

- De parkeerplaatsen voor de woongelegenheden worden ondergronds voorzien.
- De ondergrondse parking is toegankelijk vanaf de Margarethalaan.
- In- en uitritten zijn gelegen achter de voorgevellijn en situeren zich aan de zuidelijke perceelsgrens.

## **ARTIKEL 22: ZONE VOOR HANDEL EN WONEN**

- De zone voor handel en wonen, maakt deel uit van een gehele zone voor nieuwe ontwikkelingen (zie afbakening bestemmingsplan). Om te komen tot één samenhangend stedenbouwkundig geheel binnen deze zone voor nieuwe ontwikkelingen, is het belangrijk dat enerzijds voldoende aandacht wordt besteed aan de onderlinge relaties en verhoudingen van de ontwikkelingen binnen de bestemmingszone alsook anderzijds aan de onderlinge relaties en verhoudingen tussen de ontwikkelingen binnen de bestemmingszone en zijn omgeving.
- De zone voor handel en wonen, dient tengevolge in zijn geheel ontwikkeld te worden.
- De relatie tot de tuinwijk en de Vennestraat is van groot belang. Het gewenste volumespel dient aangetoond te worden a.d.h.v een maquette.  
Bij de vergunningsaanvraag dient eveneens, in de nota die het uitgebreide bouwaanvraag dossier vergezelt, uitsluitel gegeven te worden over de volgende aspecten van de nieuwe ontwikkelingen:
  - de integrale ontwikkeling (in één fase) van de zone voor handel en wonen
  - de nagestreefde hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van gevels, openbare en private buitenruimtes, ...
  - de ruimtelijke en functionele draagkracht (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,..) en de goede ruimtelijke ordening
  - de effecten en de kwaliteitsverhoging van de nieuwe ontwikkelingen voor de omgeving
  - de stedenbouwkundige en architecturale samenhang tussen bestemmingzones en de ontwikkelingen t.h.v. het mijnterrein
  - de inrichting van de open ruimte, privaat versus openbaar domein, ontsluiting
  - het beeld van de straat en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcomposities en materiaalgebruik
- Een niveauverschil van ca. 4m bevindt zich aan de zuidelijke bestemmingsgrens: voor de bepaling van de hoogtematen binnen de bestemmingszones wordt, indien niet anders vermeld, de Wilde Kastanjelaan als referentie niveau aangehouden.

### **22.1 Bestemming**

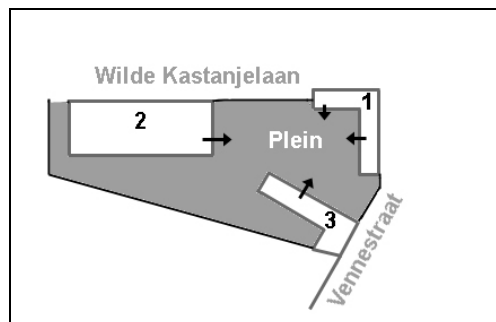
De bestemming is wonen (een- en meergezinswoningen) en handel/horeca. Handel/horeca is enkel toegestaan op de begane grond t.o.v. niveau Wilde Kastanjelaan en t.o.v. niveau

Vennestraat. Studio's en eenkamerwoningen zijn beperkt toegelaten voor 25% van de totale vloeroppervlakte.

## 22.2. Bebouwing

### Algemeen

- 3 specifieke bouwblokken rond een plein:
  - 1. het hoekgebouw op het kruispunt van de Wilde Kastanjelaan en de Vennestraat
  - 2. de langsbebouwing aan de Wilde Kastanjelaan
  - 3. de dwarsbebouwing aan de Vennestraat.

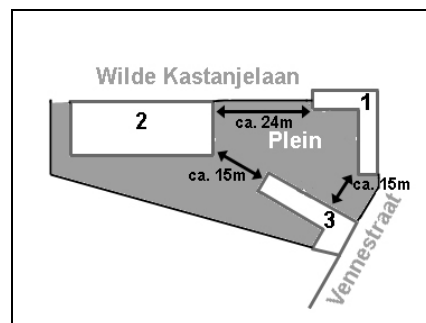


De bebouwing bestaat uit:

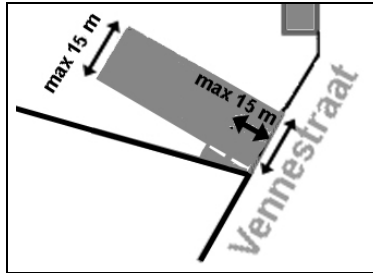
- een hoekgebouw ter afronding en accentuering van de ingang (poort) tot de tuinwijk. De hoek wordt conform het mijngedouw geaccentueerd met een torenvolume.
- een langwerpige bebouwing aan de Kastanjelaan, bestaande uit een introverte gesloten onderbouw (verwijzend naar de massief gesloten muur van het mijnterrein) en een open geritmeerde bovenbouw.
- Een dwarsbebouwing aan de Vennestraat, aansluitend bij de panden in de Vennestraat, en een volume aan het plein bestaande uit aaneengesloten woningen boven op de handelsplint.
- De aspecten bezonning, privacy en de visuele impact t.o.v. aanpalende percelen en gebouwen zijn van doorslaggevend belang bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

### Inplanting

- De bouwlijn bevindt zich op de bestemmingsgrens met uitzondering:
  - voor de begane grond en de eerste verdieping (vanaf het niveau van de Vennestraat) van de dwarsbebouwing aan de Vennestraat. Hier kan de huidige terugliggende bouwlijn aan het openbaar domein (wegenis) bestemd worden. De bebouwing aan de zijde van het plein staat loodrecht op de bouwlijn aan het openbaar domein.
  - van de langsbebouwing aan de Wilde Kastanjelaan waar grenzend aan het openbaar domein (wegenis) overbouw is toegestaan, voor zover de nodige vrije hoogte van ca. 3m vrije hoogte wordt gerespecteerd.
- Bouwvrije zone:
  - ca. 24m tussen de hoekbebouwing en de langsbebouwing aan de Wilde Kastanjelaan t.b.v. plein, parking en weginrichting.
  - ca. 15m tussen de hoekbebouwing en de dwarsbebouwing aan de Vennestraat t.b.v. de pleintoegang en/of de parkingontsluiting
- De toegang tot de woonvolumes bevindt zich aan het openbaar domein of aan de pleinzijde.



### **Bouwvolume**

- De bouwhoogte van het langsvolume en het hoekvolume wordt afgestemd op deze van de tegenoverliggende bebouwing langs de Wilde Kastanjelaan en de Vennestraat. De maximale hoogte is beperkt tot 9m met uitzondering van het torentje van de hoekbebouwing. Het hoogteverschil tussen de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw en dit hoekaccent is maximaal 2m. De bouwhoogte van het dwarsvolume is beperkt tot maximaal 2 bouwlagen t.o.v. het plein.
  - Bouwdiepte:
    - hoekbebouwing ca. 10m
    - langsbebouwing: ca. 19m
    - dwarsbebouwing aan de Vennestraat: max. 12m vanaf de pleinzijde en max 15m vanaf de bestemmingsgrens. Op de begane grond en de eerste verdieping (referentie as van de Vennestraat) kan de huidige bebouwing gehandhaafd blijven.
- 
- Dak:
    - plat dak
    - voor het volume, grenzend aan de bestaande bebouwing van de Vennestraat, dient een harmonische aansluiting gecreëerd te worden met de aangrenzende dakvlakken.
  - Elke bebouwing draagt bij aan een uniform straatbeeld.

### **Materialen**

- Bruinrode baksteen aangepast aan de bestaande gevelsteen die de tuinwijk en de mijnsite kenmerkt.
- Het materiaalgebruik moet t.o.v. het geheel van de zone leiden tot een harmonieus geheel.

## **22.3 Parking en vrijstaande bijgebouwen**

- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- Bovengrondse parkeergelegenheid is enkel toegelaten achter de langsbebouwing en in beperkte mate op het plein (maximaal 15 parkeerplaatsen).
- Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn verplicht ten behoeve van de woonfunctie en worden ontsloten vanaf de Vennestraat. Gevels aan de Vennestraat die zich onder het pleinniveau aan de Wilde Kastanjelaan situeren, dienen hoogwaardig afgewerkt te worden.

## **22.4 Open ruimte**

- Binnen een zone van ca. 32m vanaf de oostelijke bestemmingsgrens dient een plein ingericht te worden.
- Het plein heeft een verblijffunctie en is enkel toegankelijk voor langzaam verkeer en laad- en losverkeer van de aangrenzende functies met uitzondering van deze in de langsbebouwing.
- Het plein dient ingericht te worden met voldoende aandacht voor de ruimtelijke, visuele en functionele relatie tussen de Vennestraat en het mijnterrein. Het plein dient de verbinding voor voetgangers tussen de Vennestraat en het mijnterrein te waarborgen.



- De zones, voorzien voor bovengrondse parking, dienen van groen voorzien te worden. Luifelconstructies zijn beperkt toegestaan voor ca. 25 m<sup>2</sup>.
- Muren op de zuidelijke zonegrens dienen qua hoogte beperkt te worden tot max. 1.5m.

## **ARTIKEL 23: ZONE VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN**

Niet van toepassing.

## **DEEL 3 VERKEERSDOELEINDEN EN OPENBAAR DOMEIN**

### **ARTIKEL 24: ZONE VOOR WEGENIS**

#### **24.1 Bestemming**

De zone is bestemd voor wegenis t.b.v. de ontsluiting van gebouwen, om het doorgaand verkeer op te vangen en het bestemmingsverkeer te organiseren.

De wegen zijn opgevat volgens een duidelijke hiërarchie. Het gedifferentieerd verkeerssysteem met aangepaste straatprofielen en groenvoorzieningen dient behouden te blijven. Enkel op basis van het mobiliteitsplan kan bij de herinrichting van de wegen hiervan afgeweken worden. Binnen de zone wordt de weg, gelegen tussen de nieuwe woonzone en de zone voor handel en wonen, voorzien van een perceelontsluitende functie voor langzaam- en bestemmingsverkeer.

#### **24.2 Inrichting**

De wegen dienen uitgevoerd te worden in duurzame materialen. Het groene karakter, gevormd door de structurerende laanbomen aan weerszijden van de weg, dient behouden, hersteld en waar mogelijk versterkt te worden. De laanbomen staan in een zachte berm bestaande uit gazon. De verharding voor fiets- en voetpaden wordt geminimaliseerd tot het hoogst noodzakelijke dat vereist is inzake de veiligheid voor de fietser en de voetganger. Deze paden worden bij voorkeur voorzien achter de bomenrij.

Als antwoord op de nieuwe en complexe verkeerssituatie ter hoogte van de Kortestraat, de Iepenstraat en Hovenierslaan zal een groene ruimte aangelegd worden als verkeersgeleider i.f.v. de hiërarchie van de wegen.

### **ARTIKEL 25: ZONE VOOR STEEG**

#### **25.1 Bestemming**

Het systeem van paadjes, die het perceel inwendig ontsluiten, is een algemene karakteristiek van de tuinwijk. Deze zone is voorbehouden voor de ontsluiting van de aangrenzende zones. De stegen staan ten dienste van het lokaal verkeer, fietsers en voetgangers.

#### **25.2 Inrichting**

Door een aanplant van hagen op de perceelgrenzen en een maximale bundeling van de garages wordt een zekere continuïteit en eenheid van het steegbeeld nagestreefd.

De wegverharding wordt beperkt tot een maximale breedte van 3,00 meter. Daar waar de toegangen van de garages gelegen zijn, kan het profiel verbreed worden. De wegverharding van 3,00 m wordt



aangelegd in een uniform verhardingsmateriaal. De verbredingen ter hoogte van de toegangen van de garages zijn voorzien in een kleinschalig grijs verhardingsmateriaal, aansluitend op dat van de stegen.

## **ARTIKEL 26: ZONE VOOR WEGENIS AANLEUNEND BIJ HET BOS**

### **26.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor gemengd verkeer (voet-, fiets- en autoverkeer).

### **26.2 Inrichting**

Deze straat krijgt een specifiek groen karakter.

De wegverharding wordt beperkt tot een maximale wegbreedte van 7.00 meter, waarbij de berm, gelegen aan de zijde van het bos, bestaat uit gazon. Hier worden geen straatbomen aangeplant maar loopt het bos (gemengde beplanting/bossage) door tot aan de grasberm. Aan de overzijde is een smal voetpad mogelijk.

Het materiaal moet duurzaam zijn en passen binnen het totale karakter van de tuinwijk.

## **ARTIKEL 27: ZONE VOOR ONTSLUITINGSDREEF**

Deze strook is opgevat als een riante inkomdreef naar het stedelijk gebied. Het is een woonontsluiting met pleinkarakter.

De ontsluitingsdreef moet de verbinding van het stedelijk plein met de Vennestraat verstevigen. De inrichting moet er voor zorgen dat de autobestuurder zich onwennig voelt en zijn snelheid aanpast. De oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers moet verzekerd blijven.

De ontsluitingsdreef vertrekt vanop het niveau van de Wilde Kastanjelaan. De overgang naar het niveau van het stedelijk gebied dient geleidelijk te gebeuren. De structurerende groene as langs de Wilde Kastanjelaan, bestaande uit een drievoudige rij paardekastanjes, wordt doorgetrokken tot aan het bufferbekken.

Bij de herinrichting van de ontsluitingsdreef dient het benzinstation verwijderd te worden.

De toegang naar de voormalige badzalen wordt aangesloten op en geïntegreerd in de aanleg van het plein.

De bestaande muur wordt op een aantal plekken doorsneden om de interactie tussen het stedelijk plein van de mijnsite en de ontsluitingsdreef te versterken. Op de muur kunnen bouwvolumes gerealiseerd worden.

Binnen deze zone kan een halteplaats voor het openbaar vervoer worden geïntegreerd.

## **ARTIKEL 28: ZONE VOORBEHOUDEN AAN DE DIENST DER SPOORWEGEN**

Alle infrastructuur, nutsvoorzieningen en constructies, nodig voor de goede werking van het spoor, zijn toegelaten.



---

## ARTIKEL 29: GROENE ESPLANADE

### 29.1 Bestemming

De Margarethalaan is de ruimtelijke structurele drager van de tuinwijk. Het huidige profiel en het karakter zullen behouden blijven. Het profiel bestaat uit een 2 x 6 meter brede rijweg en 24 meter middenberm. Vanaf het zuidelijke eindpunt van de Margarethalaan tot aan de Noordlaan is autoverkeer toegelaten. Hiervoor dienen de huidige verkeerswegen. Vanaf de Noordlaan tot aan de noordelijke grens van het B.P.A. is geen autoverkeer toegelaten; wel toegelaten zijn fietsers en voetgangers.

### 29.2 Inrichting

De basisbegroening van de Margarethalaan blijft behouden, zijnde het kortgeknipt gazon en een dubbele rij lindebomen op de middenberm. Deze basisbegroening zal worden doorgetrokken in de vorm van een groene esplanade vanaf de Noordlaan tot aan de voet van de mijnsteenbergh, dit ter accentuering van de relatie tuinwijk-mijnsteenbergh.

Het herstel of de aanplanting van de laanbomen, geplant in een zachte berm, is essentieel voor het behoud en het herstel van het tuinwijkkarakter. Bij kap of verwijdering van een hoogstammige linde dient deze te worden vervangen door een zelfde hoogstammige linde type omtrek 18/20.

## ARTIKEL 30: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN MET SPEELRUIMTE

### 30.1 Bestemming

Zone voor groen en spelvoorzieningen op buurtniveau en kleinschalige wegenis waarbij een toegang van de aangrenzende woningen mogelijk is.

### 30.2 Inrichting

De zone kan worden ingericht door het aanplanten van hoogstammen, heesters en de aanleg van paden, gazon, waterpartijen en sport- en spelvoorzieningen. Hierbij wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogstaande publieke ruimte.

De verhardingen (incl. parkeervoorzieningen) voor het geheel van aangrenzende percelen zijn beperkt tot max 30 %.

De 3 percelen achter de kerk, gelegen aan de Acacialaan en de kerkstraat, kunnen ingericht worden als parkings in het groen.

Bij de inrichting en het beheer van deze zone wordt gestreefd naar het behoud en het versterken van de huidige natuur- en belevingswaarde.

De aanwezige terreinglooiingen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven in functie van de natuur- en belevingswaarde.

De gebruikte materialen dienen bij te dragen tot een kwalitatief woonklimaat en zijn kindvriendelijk van aard.

### 30.3 Bebouwing

Nutsgebouwen en typische constructies ten behoeve van het gebruik en het beheer zijn mogelijk met een maximale grootte van 5 m<sup>2</sup>.



Inplanting, bouwvolume en materialen worden zodanig ontworpen dat ze geïntegreerd worden in het landschappelijk karakter van de zone. De plaatsing binnen de zone is vrij.

## **ARTIKEL 31: ZONE VOOR GROEN PLEIN**

### **31.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor groene pleinen met behoud/herstel van het aanwezige bomenbestand. Parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

### **31.2 Inrichting**

Het plein kan worden ingericht als groene verblijfs-, speel- en wandelruimte en in beperkte mate parkeervoorziening. De ontsluiting voor de woningen dient verzekerd. Het groene karakter overheerst. Alle straatmeubilair, beplantingen en wegeaanleg zullen bijdragen tot een kwalitatief woonklimaat. Op perceel 34n132 dient de noordelijke zone van het perceel aangeplant te worden i.f.v. wandvorming aan het rond punt.

Bij kap of verwijdering van een hoogstammige boom dient deze te worden vervangen door een hoogstam van hetzelfde soort als deze die op het plein overwegend aanwezig zijn met een type-omtrek van 18/20.

## **ARTIKEL 32: ZONE VOOR BOS MET BEPERKTE RECREATIEVE ACTIVITEITEN**

### **32.1 Bestemming**

Het gebied is bestemd voor bosgebied (speelbos). Een deel van het bosgebied, aansluitend op de omgeving van de kerk (zie zone voor nieuwe ontwikkeling), kan als speelbos worden ingericht en beschikbaar gesteld worden voor de jeugdverenigingen.

Jeugdlokalen in functie van bovenstaande bestemming zijn toegestaan binnen de zone voor nieuwe ontwikkeling.

### **32.2 Inrichting**

Het natuurlijke karakter wordt behouden en versterkt door een aangepast beheer.

Het bosgebied wordt ingericht als speelbos conform het bosbeheersplan.

In de zone voor nieuwe ontwikkeling wordt een minimale rooijing van de bestaande bomen nagestreefd.

### **32.3 Bebouwing**

Bebouwing is enkel toegelaten ten behoeve van het jeugdverenigingsleven. De totale vloeroppervlakte is maximaal 400 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing is maximaal 2 bouwlagen hoog. De inplanting en het bouwvolume zijn geïntegreerd en in harmonie met het natuurlijke karakter van het bos. De gevels van de jeugdlokalen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen.

Uitbreiding is enkel toegelaten in de 'zone voor nieuwe ontwikkeling' aangeduid op het bestemmingsplan.

## **ARTIKEL 33: ZONE VOOR BUFFER**

Niet van toepassing







## DEEL 5 SLOTBEPALINGEN

### ARTIKEL 37: SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:  
Voorschriften, 6 de wijziging, Herziening Bijzonder Plan van Aanleg BPA nr. 42 Tuinwijk Oost.

Gezien en voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in de zitting van, .....

Op bevel

De Secretaris,  
R. Haeck

De Burgemeester,  
J. Gabriëls

Het College Van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavige stedenbouwkundige voorschriften met de plannen van de bestaande toestand en bestemmingsplan met memorie van toelichting voor eenieder ter inzage op het gemeentehuis heeft gelegen

van..... tot.....

De Secretaris,  
R. Haeck

De Burgemeester,  
J. Gabriëls

Definitief aanvaard door de gemeenteraad in de zitting van .....

De Secretaris,  
R. Haeck

De Burgemeester,  
J. Gabriëls