



Provincie Oost-Vlaanderen  
Arrondissement Oudenaarde  
Gemeente Kluisbergen

## BPA nr. 1A en 1B "Rosalinde" herziening

Stedenbouwkundige voorschriften

Uitgave	Datum	Wijzigingen
versie 1	mei 2006	-
versie 2	juni 2006	
versie 3	september 2006	

Studiebureau VDS,  
planning  
Bruulstraat 47  
9450 Haaltert

## Inhoud:

1	Algemene bepalingen .....	3
2	Bijzondere bepalingen .....	5
2.1	Artikel 1: zone voor aaneengesloten woningbouw .....	5
2.2	Artikel 2: zone voor aansluitende bijgebouwen .....	6
2.3	Artikel 3: zone voor open woningbouw .....	6
2.4	Artikel 4: zone voor vrijstaande bijgebouwen .....	7
2.5	Artikel 5: zone voor industrie .....	8
2.6	Artikel 6: ambachtelijke zone .....	8
2.7	Artikel 7: zone voor groepswoningbouw .....	9
2.8	Artikel 8: zone voor koeren en hovingen .....	9
2.9	Artikel 9: zone voor voortuin .....	10
2.10	Artikel 10: zone voor openbaar groen en verkeersvrije infrastructuur .....	10
2.11	Artikel 11: zone voor sport- en recreatie .....	10
2.12	Artikel 12: zone voor openbare bestemming .....	10
2.13	Artikel 13: zone voor groene parking .....	11
2.14	Artikel 14: Ontwikkelingszone industrieel patrimonium .....	11
2.15	Artikel 15: Zone voor aaneengesloten woningbouw met appartementen .....	11
2.16	Artikel 16: Bufferzone .....	12
2.17	Artikel 17: Zone voor horeca, handel en wonen binnen een waardevol patrimonium .....	12
2.18	Artikel 18: Zone voor fiets- en wandelpad .....	12
2.19	Artikel 19: Zone voor parking .....	12

# 1 Algemene bepalingen

## Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige voorschriften horen bij het bestemmingsplan van het BPA nr 1 A en nr 1 B "Rosalinde", herziening.

## Terminologie

- harmonische samenhang: het klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en materialen
- hoofdbestemming: hoofdbestemmingen zijn zones waarvoor meer dan 60 % van de volumes binnen deze zone door deze bestemming ingevuld worden
- nevenbestemming: nevenbestemmingen zijn zones waarvoor minder dan 40% van de volumes binnen deze zone door deze bestemming ingevuld worden.
- gebouw: bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd uit duurzaam materiaal
- constructies: bouwwerken van beperkte aard zoals verlichtingspalen, reclamepanelen, speeltuigen, fietsenstalling e.d.

## Algemene voorschriften

### BESTAANDE GEBOUWEN

Aan de bestaande gebouwen en constructies welke niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan van aanleg zijn instandhoudingswerken en onderhoudswerken waaronder ook werken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaand vergund gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, toegelaten. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt ondermeer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.

### BEBOUWINGSWIJZE

Bij uitbreiding van bestaande gebouwen dient deze uitbreiding in harmonische samenhang met het hoofdgebouw te worden opgericht.

Indien nieuwe gebouwen worden voorzien, dient dit in harmonie met de omgeving en de aanpalende gebouwen te gebeuren.

### BOUWWERKEN VOOR OPENBARE DIENSTEN EN GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

Kleine werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang blijven vergunbaar binnen alle hieronder vermelde gebieden. Ze mogen wel de werking van deze gebieden niet essentieel aantasten. Dit voorschrift heeft voorrang op de voorschriften die opgenomen zijn in de bijzondere bepalingen.

Kleine werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang zijn b.v.:

- de aanleg van fiets- en wandelpaden en de herinrichtingen en aanpassingen van bestaande lokale wegen, en dit enkel ter bevordering van de verkeersleefbaarheid en/of -veiligheid;
- de openbare lokale elektrische leidingen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals lokale transformatorcabines;

## **ZIJKAVELGRENZEN**

Alle zijkavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn worden voorzien; nieuwe kavelgrenzen waarop de gemene scheidingsmuren van twee of meer tegen elkaar gebouwde woningen zullen opgetrokken worden, moeten loodrecht op de bouwlijn aangelegd worden, en in rechte lijn verlopen, tenminste tot voorbij de achtergevels van de gebouwen.

## **VOORBOUWLIJNEN**

Teneinde een getande maar toch aaneengesloten architectuur te verwezenlijken kan de bevoegde overheid eisen dat de voorbouwlijnen als uiterste grens voor minstens 50% als verplichte bouwlijnen worden beschouwd.

## **STRIJDIGE AANDUIDINGEN**

In geval van strijdige aanduidingen hebben de gegevens van het grafisch plan voorrang op de tekstuele bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

## **WATERTOETS**

Bij het aanleggen van verhardingen, gebouwen e.d. dient steeds rekening gehouden te worden met de impact hiervan op de waterhuishouding. Deze werken mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

## **HOOGSPANNINGSLIJN**

In de nabijheid van de hoogspanningslijn dient steeds rekening gehouden te worden met de veiligheidsvoorschriften die hierop van toepassing zijn.

## 2 Bijzondere bepalingen

### 2.1 Artikel 1: zone voor aaneengesloten woningbouw

1. Hoofdbestemming: woonbestemming, detailhandel, horeca en diensten
2. Toegelaten nevenbestemming(en): de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor:
  - lokalen voor vrije tijdsbesteding, berg- en garageruimten
3. Materiële karakteristieken
  - a. situering der bouwlijnen t.o.v.
    - de rooilijn: zie plan
    - de zijkevelgrens: - voor wat betreft inbouwpercelen: 0,00 m  
- voor wat betreft eindpercelen: minimum 3,00 m
    - het lateraal beëindigen van een gebouw met een afgewerkte vrije zijgevel is toegelaten op voorwaarde dat:
      - o hetzelfde mogelijk is op het aangrenzend perceel en voor zover de betrokken aangrenzende perceeleigenaar voorafgaandelijk en schriftelijk heeft verklaard dat de nog op te richten constructie op zijn perceel eveneens met een afgewerkte vrije zijgevel zal worden uitgevoerd.
      - o De afgewerkte vrije zijgevel op tenminste 3,00 m uit de laterale perceelsgrens kan worden opgericht
  - b. perceelbreedte
    - van een in te bouwen perceel: minimum 6,00 m
    - van een eindperceel: minimaal 10,00 m
  - c. bouwbreedte: minimaal 6,00 m
  - d. bouwdiepte: - minimaal 9,00 m
    - maximaal: zie plan (z.p.)
    - de bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 12 m
  - e. bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen
    - het inkompeil is te voorzien tot max. 0,3 m boven het maaiveldDe kroonlijsthoogte mag maximaal 6 m bedragen.  
De nokhoogte is te beperken tot maximaal 10 m.
  - f. dakvorm:  
Volgend type van dakvorm komt in aanmerking:
    - de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50 ° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.Afgeknotte zadeldaken zijn niet toegelaten, in het dakvolume kan slechts één woonlaag voorzien worden (bouwlaag die licht neemt via het dakvlak), dakhellingen in de voor- en achtergevel zijn dezelfde.
  - g. uitbouwen:
    - de totale breedte van de uitbouwen zal niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen
  - h. materialen:  
Teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

## 2.2 Artikel 2: zone voor aansluitende bijgebouwen

1. Betemming: het oprichten van bijgebouwen

2. Materiële karakteristieken:

a. de breedte mag de breedte van de hoofdgebouwen niet overschrijden.

b. bouwhoogte:

De kroonlijsthoogte mag max. 3 m bedragen, nokhoogte mag max. 5 m bedragen bij een hellend dak.

c. dakvorm:

- ingeval de constructie niet wordt gepland of opgericht in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar is de platte dakvorm verplichtend.
- ingeval de constructie gepland of opgericht wordt in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar kan een hellende dakvorm worden toegepast. Dit akkoord dient voorafgaandelijk schriftelijk vastgelegd te worden en bij de vergunningsaanvraag gevoegd te worden.

d. materialen:

Het bijgebouw zal een architecturale eenheid dienen te vormen met het hoofdgebouw

## 2.3 Artikel 3: zone voor open woningbouw

De in de aldus aangeduide zone op te richten gebouwen kunnen worden opgevat volgens:

- het type van relatief vrijstaande woningbouw
- het type van absoluut vrijstaande woningbouw

### Artikel 3a Omschrijving van het type relatief vrijstaande woningbouw

1. Hoofdbestemming: woonbestemming, in de vorm van koppelbouw, toegelaten in eenheden van 2 tot maximaal 6 woningen, een geplande groep van 2 woningen mag vervangen worden door één vrijstaand gebouw

2. Toegelaten nevenbestemming(en): de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor:

- detailhandel, horeca, diensten en kantoren
- lokalen voor vrijetijdsbesteding, berg- en garageruimten

3. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen f.o.v.

- de rooilijn: zie plan (z.p.)
- de zijkavelgrens: - voor wat betreft inbouwpercelen: 0,00 m  
- voor wat betreft eindpercelen: minimum 3,00 m
- achterkavelgrens: zie plan (z.p.) met minimum van 6,00 m

b. perceelbreedte:

- van een in te bouwen perceel: minimaal 7,00 m
- van een eindperceel: minimaal 10,00 m

c. breedte: minimaal 7,00 m

d. diepte: minimaal 7,00 m-maximaal: zie plan (z.p.), de diepte van de verdieping(en) mag maximaal 12 m bedragen voor koppelbouw en 15 m voor volledig vrijstaande woningen

e. bouwhoogte: de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 6 m,

eenzelfde hoogte per woonblok is verplichtend; ze wordt vastgelegd door de hoogte bepaald in de bouwvergunning van deze constructie die het eerst wordt goedgekeurd voor het desbetreffende blok.

De nokhoogte wordt beperkt tot max. 10 m.

f. dakvorm:

Volgend type van dakvorm komt in aanmerking:

- de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.

Afgeknotte zadeldaken zijn niet toegelaten; in het dakvolume kan slechts één woonlaag voorzien worden (bouwlaag die licht neemt via het dakvlak); dakhellingen in de voor- en achtergevel zijn dezelfde.

g. uitbouwen:

- uitbouwen: de totale breedte van de uitbouwen zal per gevel niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen

h. materialen:

Teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen, kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

#### Artikel 3b Omschrijving van het type van absoluut vrijstaande woningbouw

1. Hoofdbestemming: oprichten van vrijstaande woningen

2. Toegelaten nevenbestemmingen: de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor lokalen voor vrije tijdsbesteding, berg- en garageruimten met uitsluiting van ruimten bestemd voor detailhandel, horeca, diensten en kantoren

3. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen t.o.v.

- de rooilijn: zie plan (z.p.) met een minimum van 5 m t.h.v. garages
- de zijkavelgrens: 4,00 m
- de achterkavelgrens: zie plan (z.p.) met minimum van 6,00 m

b. perceelbreedte: minimaal 18,00 m

c. bouwbreedte: minimaal 10,00 m en maximaal 3/5 van de perceelbreedte

d. bouwdiepte: minimaal 9,00 m- maximaal zie plan (z.p.) De bouwdiepte wordt beperkt tot 15 m voor de verdieping.

e. bouwhoogte: de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot maximaal 6 m. De nokhoogte wordt beperkt tot maximaal 10 m.

f. dakvorm:

Volgend type van dakvorm komt in aanmerking:

- de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met een hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.

Afgeknotte zadeldaken zijn niet toegelaten; in het dakvolume kan slechts één woonlaag voorzien worden (bouwlaag die licht neemt via het dakvlak); dakhellingen in de voor- en achtergevel zijn dezelfde.

g. uitbouwen:

- uitbouwen: de totale breedte van de uitbouwen zal per gevel niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen

h. materialen:

Teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

#### 2.4 Artikel 4: zone voor vrijstaande bijgebouwen

1. Bestemming: bijgebouwen zoals bergingen en autobergplaatsen, los opgericht van de hoofdgebouwen

2. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen: zie plan (z.p.)

b. bouwhoogte: de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3 m; eventuele nokhoogte is beperkt tot maximum 5 m.

c. dakvorm:

- ingeval de constructie niet wordt gepland of opgericht in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar is de platte dakvorm verplichtend
- ingeval de constructie gepland of opgericht wordt in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar kan een hellende dakvorm worden toegepast. Dit akkoord

dient voorafgaandelijk schriftelijk vastgelegd te worden en bij de vergunningsaanvraag gevoegd te worden.

d. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn. Het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

## 2.5 Artikel 5: zone voor industrie

1. Hoofdbestemming: het oprichten van bouwwerken en uitrustingen, die bestemd zijn voor de fabricatie van goederen; evenals van werkplaatsen en opslag voor het ambachtsbedrijf, voor zover er geen procédés worden toegepast, welke noch door geluid, geur, stof of rook enige hinder verwekken in hun onmiddellijke omgeving zijn toegelaten.

Er kunnen geen inrichtingen toegestaan zoals bedoeld in Art. 3 van het Samenwerkingsakkoord.<sup>1</sup>

2. Toegelaten nevenbestemming (en): Eén woonfunctie is toegelaten; deze wordt beperkt tot max. 1000 m<sup>3</sup>, deze constructies of gebouwen dienen een geheel uit te maken van het hoofdarchitecturaal volume. Een handelsfunctie is enkel toegestaan als nevenbestemming gekoppeld aan de hoofdbestemming.

Voldoende parkeerruimte voor alle voertuigen eigen aan het bedrijf dient voorzien te worden op privaat eigendom.

3. Materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen: t.o.v. de rooilijn en de perceelsgrenzen; minimaal 5,00 m en indien de bouwhoogte meer dan 5,00 m bedraagt, is de bouwrijke afstand minimaal gelijk aan de bouwhoogte.

b. bouwhoogte: maximum 9,5 m (kroonlijsthoogte), de totale hoogte van het gebouw mag de 12 m niet overschrijden (tot in de nok indien geopteerd wordt voor een hellend dak)

c. maximale bezettingsnorm: de vloeroppervlakte ten opzichte van het volledige terrein mag maximaal 70 % bedragen; bezettingsgraad: maximaal 60% van de grondoppervlakte van het terrein mag bezet worden met gebouwen.

d. materialen: het uitzicht van in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn. Het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

## 2.6 Artikel 6: ambachtelijke zone

1. bestemming: het oprichten van bouwwerken en uitrustingen, die bestemd zijn voor de fabricatie van goederen, evenals van werkplaatsen en opslag voor het ambachtsbedrijf, voor zover er geen procédés worden toegepast, welke noch door geluid, geur, stof of rook enige hinder verwekken in hun onmiddellijke omgeving, zijn toegelaten.

Er kunnen geen inrichtingen toegestaan zoals bedoeld in Art. 3 van het Samenwerkingsakkoord.<sup>2</sup>

2. toegelaten nevenbestemming(en): één woonfunctie is toegelaten; deze wordt beperkt tot max. 1000 m<sup>3</sup>, deze constructies of gebouwen dienen een geheel uit te maken van het hoofdarchitecturaal volume. Een handelsfunctie is enkel toegestaan als nevenbestemming gekoppeld aan de hoofdbestemming.

Voldoende parkeerruimte voor alle voertuigen eigen aan het bedrijf dient voorzien te worden op privaat eigendom.

3. materiële karakteristieken:

a. situering der bouwlijnen t.o.v.

- de rooilijn: 5,00 m
- zijkavel- en achterkavelgrens: minimaal 5,00 m; deze afstand zal 0,00 m bedragen wanneer de konstruktie wordt gepland of opgericht in gezamenlijk akkoord met de belanghebbende gebuureigenaar (en); deze bouwlijnen kunnen desgevallend samenvallen met de perceelsgrenzen; dit akkoord dient schriftelijk vastgelegd worden en bij de vergunningsaanvraag gevoegd worden.

---

<sup>1</sup> Samenwerkingsakkoord: het samenwerkingsakkoord (SWA) tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken van 21 juni 1999 (B.S. 16 juni 2001)

<sup>2</sup> Samenwerkingsakkoord: het samenwerkingsakkoord (SWA) tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken van 21 juni 1999 (B.S. 16 juni 2001)



- b. bouwhoogte: maximum 8,00 m (kroonlijsthoogte), de totale hoogte van het gebouw mag de 12 m niet overschrijden (tot in de nok indien geopteerd wordt voor een hellend dak)
- c. dakvorm: platte of hellende dakvorm
- d. bezettingsnormen: de konstrukties zullen opgericht worden met een maximum oppervlakte die de 50 % van de oppervlakte van de beschikbare open ruimten niet overschrijdt. De resterende beschikbare open ruimte dient met een afschermende groenaanleg te worden voorzien; de afbakening van de groene zones en de aard van de beplanting zullen worden aangeduid naar aanleiding van de bouwaanvraag.
- e. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn. Het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

## 2.7 Artikel 7: zone voor groepswooningbouw

1. Hoofdbestemming: oprichten van groepswooningbouw dat het voorwerp vormt van een totaalproject per deelgebied.

2. Toegelaten nevenbestemmingen: de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor lokalen voor vrije tijdsbesteding, berg- en garageruimten met uitsluiting van ruimten bestemd voor detailhandel, horeca, diensten en kantoren

3. Inplanting van de gebouwen: de inplanting van de gebouwen zal gebeuren op basis van een goedgekeurd verkavelingsplan voor de gehele zone. De inplanting zal maximaal aansluiten bij de bebouwing op de aanpalende percelen.

Bij het verkavelingsplan wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van wonen, dienstverlening, openbaar groen en verharde ruimte.

Het is toegelaten om het verkavelingsplan gefaseerd uit te voeren.

De realisatie van het gebied is pas mogelijk na een voorafgaand goedgekeurd verkavelingsplan dat het gehele gebied omvat.

4. Gabarieten:

- vloerpas: de gelijkvloerse vloerpas is maximaal 30 cm hoger dan het natuurlijke maaiveld of de voorliggende straat.

- hoogte van de gebouwen: de kroonlijsthoogte van de gebouwen is maximaal 6,00 m

- bouwdiepte: de gelijkvloerse bouwdiepte is maximaal 15,00 m; deze op de verdieping is maximaal 12,00 m

- daken: alle dakvormen zijn toegelaten mits ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Voor hellende daken zal de dakhelling maximaal 45° zijn.

5. Garages: Elke woongelegenheden zal voorzien zijn van een garage. Gegroepeerde ondergrondse garages zijn toegelaten. Het is ook toegelaten om de garages gegroepeerd te voorzien.

6. Bezettingsgraad: maximaal 50 % van deze zone mag bezet worden door gebouwen.

## 2.8 Artikel 8: zone voor koeren en hovingen

1. Hoofdbestemming: Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de organisatie van de vrije perceelruimten (deel van het perceel anders dan de bebouwde zones en anders dan de zone voor voortuin) alle beplantingen zijn er toegelaten, rekening houdende met de verplichtingen voorzien in de wet.

2. Nevenbestemming (en)

De oppervlakte gereserveerd aan:

- verhardingen voor voetpaden, terrassen of eventuele rijstroken dient beperkt te worden tot 1/3 van de beschikbare oppervlakte
- bergingsgebouwtjes (B) zijn in deze zone slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden:
  - a. afstand tussen de bergingsgebouwtjes en hoofdbouw: min. 10,00 m
  - b. situering der bouwlijnen t.o.v. de perceelsgrenzen: min. 1,00 m of op de perceelsgrens mits akkoord van de betrokken eigenaargebuur. Dit dient schriftelijk vastgelegd te worden en bij de vergunningsaanvraag gevoegd worden.
  - c. bezettingsnormen: Per perceel is de totale oppervlakte aan bijgebouwen te beperken tot max. 40 m<sup>2</sup>.
  - d. bouwhoogte: De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3 m, de maximale nokhoogte 5 m.
  - e. dakvorm: plat of met hellende vlakken

- f. materialen: het uitzicht der in deze zone op te richten gebouwen moet esthetisch verantwoord zijn; het gebruik van afsluitingsmuren in betonplaten is verboden.

## 2.9 Artikel 9: zone voor voortuin

### 1. Hoofdbestemming

- In deze zones zijn constructies en verhoudingen toegestaan die behoren tot een normale voortuinitrusting zoals b.v. een brievenbus, oprit enz.,
  - o ofwel tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken)
  - o ofwel tussen zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken)zijn in hoofdzaak bestemd voor de aanleg van graspartijen en laagstammig groen

## 2.10 Artikel 10: zone voor openbaar groen en verkeersvrije infrastructuur

### Bestemming

Deze zone van openbaar nut is bestemd voor groenaanleg, onder vorm van graspartijen, hoog- en laagstammige beplanting, evenals alle werken die de centrumanimatie en het voetgangersverkeer bevorderen zoals:

- geplaveide paden, pleintjes en verharde wandelwegen
- aanleg van zandbakken en niet storende speeluitrustingen
- in het groen kaderende kleine nutsgebouwtjes
- zitbanken e.a.

Doorgaand, motorisch verkeer evenals auto's tot de percelen zijn niet toegelaten, met uitzondering van en mits voorafgaandelijk speciale reglementeringen ten behoeve van toegangen tot eventueel reeds bestaande garages of gebouwen; evenwel kunnen voertuigen worden toegelaten indien deze zone wordt uitgewerkt volgens de beginselen van de woonerfreglementering of zone 30 of indien het verblijfskarakter van dit gebied duidelijk benadrukt wordt of indien dit om een parking gaat waarop geen doorgaand verkeer aanwezig is.

## 2.11 Artikel 11: zone voor sport- en recreatie

### 1. Bestemming:

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor sport en spel met de daarbij horende accommodaties zoals:

- verharde wandelwegen
- sport- en speelvelden
- daarbijhorende gebouwen, waaronder kleedkamers, sporthallen, toiletten, tribunes
- parking
- hoog- en laagstammige beplantingen
- eventuele waterpartijen

### 2. Bouwwerken:

Oprichten van gebouwen voor openbaar nut. Max. 30 % van de oppervlakte van deze zone mag gebruikt worden voor gebouwen. Slechts max. 30 % van de oppervlakte van deze zone mag ingenomen worden door verhardingen. Er dient hierbij steeds rekening gehouden te worden met de waterhuishouding.

## 2.12 Artikel 12: zone voor openbare bestemming

### 1. Hoofdbestemming

Inplanting van constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en gebouwen van openbaar nut. Maximaal 80 % van deze zone mag ingenomen worden door gebouwen. Enkel openbaar nutsfuncties die passen binnen het woonweefsel zijn toegelaten.

### 2. Toegelaten nevenbestemmingen

oprichting van constructies met woonbestemming, max. 1 woonfunctie is per zone toegelaten met een max. van 1000 m<sup>3</sup>.

### 2.13 Artikel 13: zone voor groene parking

Dit gebied is bestemd voor parkeren, tijdelijk stallen van b.v. kermis e.d. Het is toegelaten om vanuit functioneel oogpunt het gebied te verharderen. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de afwatering van het terrein.

Maximaal 70 % van deze zone mag verhard worden.

Toegelaten is ook de bouw van een fietsenstalling, kiosk, straatmeubilair, verlichting, speeltuigen e.d. Deze parking dient zodanig ingericht te worden zodat deze een groen karakter heeft. Per 5 te voorziene parkeerplaatsen dient minstens 1 hoogstammige boom voorzien te worden.

Bij de inrichting van de parking dient aandacht besteed te worden aan een groene buffering op de perceelsgrenzen teneinde de impact op de aanpalende percelen te beperken.

### 2.14 Artikel 14: Ontwikkelingszone industrieel patrimonium

Dit gebied is bestemd voor wonen en aanverwante functies zoals dienstverlening, bedrijvigheid, handel, horeca, recreatie e.d. Het architecturaal karakter van de buitenkant van het gebouw dient zoveel mogelijk bewaard te blijven. Verbouwingen dienen steeds met oog voor het oorspronkelijke uitzicht van het gebouw te gebeuren. Er dient wel de mogelijkheid geboden te worden om voldoende ramen e.d. in het gebouw aan te brengen teneinde de functionaliteit van deze gebouwen te vergroten rekening houdende met de geldende bepalingen in de wetgeving (burgerlijk wetboek). Hierbij dient voldoende aandacht besteed te worden aan de integratie van deze ramen e.d. binnen het oorspronkelijke uitzicht van het gebouw.

De mogelijke functies die binnen deze zone toegelaten zijn, moeten getoetst worden op hun ruimtelijke, mobiliteits- en milieuimpact. Deze functies mogen het functioneren van het omliggende woonweefsel niet in gevaar brengen.

Nieuwbouw is niet toegelaten.

### 2.15 Artikel 15: Zone voor aaneengesloten woningbouw met appartementen

1. Hoofdbestemming: woonbestemming

2. Toegelaten nevenbestemming(en): de in het hoofdvolume inbegrepen of daaraan architecturaal aansluitende ruimten, bestemd voor:

- detailhandel, horeca, diensten en kantoren
- lokalen voor vrije tijdsbesteding, berg- en garageruimten

3. Materiële karakteristieken

a. situering der bouwlijnen t.o.v.

- de rooilijn: zie plan
- de zijkavelgrens: - voor wat betreft inbouwpercelen: 0,00 m  
- voor wat betreft eindpercelen: 3,00 m
- het lateraal beëindigen van een gebouw met een afgewerkte vrije zijgevel is toegelaten op voorwaarde dat:
  - o hetzelfde mogelijk is op het aangrenzend perceel en voor zover de betrokken aangrenzende perceeleigenaar voorafgaandelijk en schriftelijk heeft verklaard dat de nog op te richten constructie op zijn perceel eveneens met een afgewerkte vrije zijgevel zal worden uitgevoerd.
  - o De afgewerkte vrije zijgevel op tenminste 3,00 m uit de laterale perceelsgrens kan worden opgericht

b. perceelbreedte

- van een in te bouwen perceel: minimum 6,00 m
- van een eindperceel: minimaal 10,00 m

c. bouwbreedte: minimaal 7,00 m

d. bouwdiepte: - minimaal 9,00 m

- maximaal: zie plan (z.p.)

- de bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 12 m

e. bouwhoogte: de nokhoogte is beperkt tot max. 12 m.

f. dakvorm:

Volgend type van dakvorm komt in aanmerking:

- de hellende dakvorm: deze dakvorm veronderstelt dat de van een dak te voorziene vloeroppervlakte voor minstens 60 % met hellende vlakken van minimaal 35° tot maximaal 50 ° worden afgedekt. De overige dakgedeelten kunnen worden afgewerkt met verticale en horizontale vlakken.

Afgeknotte zadeldaken zijn niet toegelaten; in het dakvolume kan slechts één woonlaag voorzien worden (bouwlaag die licht neemt via het dakvlak), dakhellingen in de voor- en achtergevel zijn dezelfde.

g. uitbouwen

- de totale breedte van de uitbouwen zal niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen

h. materialen: Teneinde een gewenste eenheid in materialen en kleuren in bepaalde bouweenheden te bekomen kan door de overheid belast met de uitvoering van de wetgeving op de stedenbouw het gebruik van bepaalde materialen, kleuren of publiciteitstoepassingen worden ontzegd of desgevallend opgelegd.

i. Er dient steeds rekening gehouden te worden met de aanpalende gebouwen, harmonie inzake kroonlijsthoogte e.d. wordt nagestreefd.

## 2.16 Artikel 16: Bufferzone

a. bestemming:

Deze gebieden dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen moeilijk met elkaar te combineren zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

b. invulling

Het buffergebied dient te bestaan uit streekeigen groenvoorzieningen met hierin voldoende variëteit aan beplantingssoorten. Het buffergebied mag zich niet manifesteren in het landschap als een homogene massa; ze dient in de landschappelijke omgeving te worden geïntegreerd en verweven. De hoogte van de beplantingen dient te variëren, de minimumhoogte bedraagt 2 m met ondergroei.

c. toegelaten gebouwen en constructies

Alle gebouwen, constructies en verharding zijn verboden met uitzondering van de kleine werken van algemeen belang zoals beschreven in de algemene bepalingen.

d. realisatie buffer

Teneinde de realisatie van de buffer te garanderen dient naar aanleiding van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw of een grondige verbouwing, het bewijs van de realisatie van de buffer geleverd te worden voor dat deel van de buffer dat betrekking heeft op het perceel waarop een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd alvorens deze vergunning kan afgeleverd worden.

## 2.17 Artikel 17: Zone voor horeca, handel en wonen binnen een waardevol patrimonium

Dit gebied is bestemd voor horeca, handel en wonen binnen een waardevol patrimonium. Het uitzicht van de bestaande gebouwen en tuin dienen zoveel mogelijk behouden te worden. Verbouwingen e.d. dienen met oog voor deze bestaande gebouwen en tuin te gebeuren. Nieuwbouw is niet toegestaan. Uitbreidingen aan bestaande gebouwen kunnen mits deze het uitzicht van het gebied niet aantasten wel toegestaan worden.

## 2.18 Artikel 18: Zone voor fiets- en wandelpad

Dit gebied is bestemd voor de aanleg van een fiets- en wandelpad. Dit pad dient op een deskundige wijze aangelegd te worden.

## 2.19 Artikel 19: Zone voor parking

Dit gebied is bestemd voor parking.

Opgemaakt door:

Ing. Jo Van de Sype

De stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Kluisbergen

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat Onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Kluisbergen van tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Administratie voor ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen  
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Brussel,

De Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening