

groep delta stedenbouw

BOEDKAMER 7 DECEMBERLAAN 67 WWW.GROEPDELTA.COM  
 6-3900 HASSELBROEK 6-3000 BRUSSEL INFO@GROEPDELTA.COM  
 T +31 11 08 40 72 F +31 11 08 40 72 E secretariat.groepdelta@pnl.nl

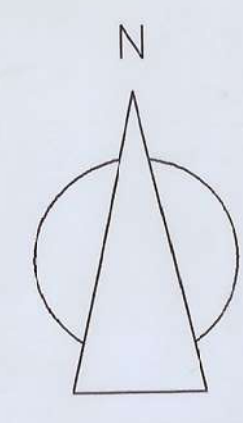
Provincie LIMBURG  
 Gemeente B-3930 HAMONT-ACHEL  
 Project BIJZONDER PLAN VAN AANLEG  
 BPA ACHEL-CENTRUM - WIJZIGING  
 Opdrachtgever Stad Hamont-Achel  
 T 0144 56 40 F 0144 72 37 E secretariat.groepdelta@pnl.nl

Verplichtig goedgekeurd door de in vergadering van de secretaris de burgemeester  
 DEBESST M. H. METUWISSEN  
 1 FEB 2004  
 DEBESST M. H. METUWISSEN  
 17 FEB 2004  
 DEBESST M. H. METUWISSEN  
 1 JUN 2004

**Ontwerp (O)**  
 KAMERWIJZING BPA ACHEL-CENTRUM  
 MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (MORBO)  
 NR. 12 990 750 500 5  
 1 FEB 2004  
 De Vlaamse Minister van Ruimte en Stedebouw en Landschap  
 De Vlaamse Minister van Ruimte en Stedebouw en Landschap  
 Voor dienstelijk afschrift  
 Koning, Jozeph  
 Vlaamse Minister van Ruimte en Stedebouw en Landschap  
 de stedenbouwkundige ontwerper

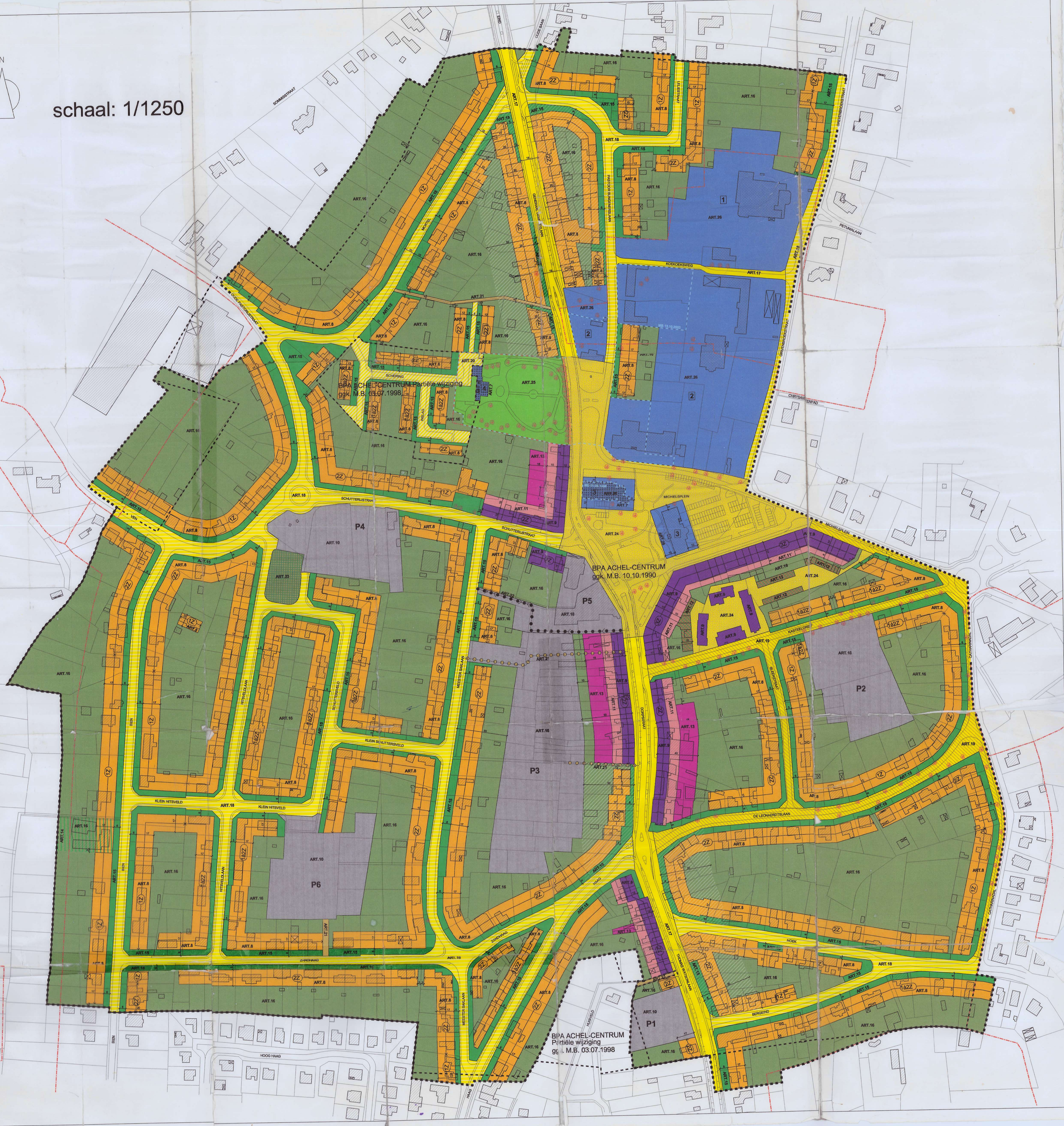
Deel van de ontwerper  
 groep delta stedenbouw  
 dossiernummer 02-32  
 plannummer 2  
 ontwerpdatum 04.11.2002  
 schaal 1/1250  
 tabernaal EW  
 file name ontwerp.dwg

index	omschrijving	o.p.s. datum	tabernaal
C	aanpak plan n.a.v. bespreking met stadsbestuur dd. 04.03.2003	31.03.2003	EW
LD	aanpak plan n.a.v. bespreking met stadsbestuur dd. 21.05.2003	28.05.2003	EW
E	aanpak plan n.a.v. bespreking met stadsbestuur dd. 16.06.2003	23.06.2003	EW
F	aanpak plan n.a.v. plenaire vergadering dd. 26.08.2003 / bespreking stadsbestuur dd. 22.09.2003	06.10.2003	EW
G	aanpak plan n.a.v. bespreking met stadsbestuur dd. 10.01.2004	30.01.2004	EW



schaal: 1/1250

- LEGENDE**
- ART 6 : WAARDEVOLLE EN TE BESCHERMEN BOMEN
  - ART 7.1 : BESCHERMEDE GEBOUWEN
  - ART 8 : ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING
  - ART 9 : ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING
  - ART 10 : PROJECTZONE
  - ART 11 : ZONE VOOR AANHORIGHEDEN
  - ART 12 : ZONE VOOR GARAGES
  - ART 13 : ZONE VOOR ECONOMISCHE NEVENACTIVITEITEN
  - ART 14 : ZONE VOOR AGRARISCHE BEDRIJVEN MET NABESTEMMING
  - ART 15 : ZONE VOOR VOORTUINEN
  - ART 16 : ZONE VOOR BINNENPLAATSEN, PATIOS EN ACHTERTUINEN
  - ART 17 : ZONE VOOR KWALITATIEF INGERICHT OPENBAAR DOMEIN
  - ART 18 : ZONE VOOR WOONSTRAAT
  - ART 19 : ZONE VOOR DREEFSTRUCTUUR
  - ART 20 : ZONE VOOR WOONERF
  - ART 21 : ZONE/AS VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERKEER
  - ART 22 : ZONE/AS VOOR GEMOTORISEERD VERKEER
  - ART 23 : ZONE VOOR GROEN- EN SPEELPLEIN
  - ART 24 : ZONE VOOR PLEINFUNCTIE
  - ART 25 : ZONE VOOR PARKGEBIED
  - ART 26 : ZONE VOOR OPENBAAR NUT
  - GRENS BPA
  - GRENS GOEDGEKEURD BPA
  - BEGREINZING GEWESTPLANBESTEMMINGEN
  - BOUWHOOOGTE
  - PERCEELSLIJN
  - BESCHERMINGSBESLUITEN



BPA ACHEL-CENTRUM  
 g.k. M.B. 03.07.1998

BPA ACHEL-CENTRUM  
 g.k. M.B. 10.10.1990

BPA ACHEL-CENTRUM  
 Partiele wijziging  
 g.k. M.B. 03.07.1998





## Memorie van Toelichting

### B.P.A. 'ACHEL-CENTRUM : WIJZIGING '

Ontwerp B.P.A.

dossier 02\_32

## LOCATIE

---

provincie: Limburg  
arrondissement: Maaseik  
Stad: Hamont-Achel

## OPDRACHTGEVER

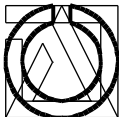
---

Stad Hamont-Achel  
Stad 40  
B-3930 Hamont-Achel

## DE DOCUMENTEN VAN DIT B.P.A. BESTAAN UIT 5 NIET TE SCHEIDEN DELEN:

---

- plan bestaande toestand
- bestemmingsplan
- memorie van toelichting
- stedenbouwkundige voorschriften
- onteigeningsplan



**B.P.A. "Achel-Centrum Wijziging "**

**Memorie van Toelichting**

Dossier 02.32

**LOCATIE**

---

provincie: Limburg  
arrondissement:: Maaseik  
gemeente: Hamont-Achel

Opgesteld door **groep delta** stedenbouw nv, Ilgatlaan 9 te 3500 Hasselt.  
De stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van / /  
De secretaris, De Burgemeester,

Marius Degeest Henri Meeuwissen

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het  
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van / /  
De secretaris, De Burgemeester,

Marius Degeest Henri Meeuwissen

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van / /  
De secretaris, De Burgemeester,

Marius Degeest Henri Meeuwissen

**INHOUDSTAFEL**

1	inleiding .....	5
1.1	Probleemstelling .....	5
1.2	Doelstellingen .....	5
2	de ruimtelijke context van het plangebied .....	6
2.1	Situering en ruimere context .....	6
2.2	Afbakening van het plangebied .....	6
3	planningscontext .....	7
3.1	Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	7
3.2	Context vanuit het Provinciaal Structuurplan Limburg .....	7
3.3	Context vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan .....	7
3.4	Het GNOP .....	9
3.5	Ruimtelijke spreiding/concentratie van handel en horeca binnen het kerngebied van Hamont .....	10
4	juridische context .....	11
4.1	Gewestplan .....	11
4.2	Goedgekeurde niet vervallen verkavelingen .....	11
4.3	Beschermingsbesluiten .....	11
5	beschrijving en analyse van de bestaande toestand .....	13
5.1	Ontwikkelingsgebied 1: de zone van openbaar nut .....	13
5.2	Ontwikkelingsgebied 2: binnengebied Kasteeldreef .....	14
5.3	Ontwikkelingsgebied 3: Meester Saklaan-Dorpstraat .....	14
5.4	Ontwikkelingsgebied 4: Schutterijstraat – Schuttersveld .....	14
5.5	Ontwikkelingsgebied 5: Klein Hitsveld .....	15
5.6	Ontwikkelingsgebied 6: Schering en Inslag .....	15
5.7	Ontwikkelingsgebied 7: Thomas Watsonlaan .....	15
6	toelichting stedenbouwkundig concept .....	16
6.1	Algemene visie: ‘BPA Achel – centrum –wijziging’ .....	16
6.2	Ontwikkelingsgebied 1: de zone van openbaar nut .....	16
6.3	Ontwikkelingsgebied 2: de Kasteeldreef .....	16
6.4	Ontwikkelingsgebied 3: Meester Saklaan-Dorpstraat .....	16
6.5	Ontwikkelingsgebied 4: Schutterijstraat – Schuttersveld .....	17
6.6	Ontwikkelingsgebied 5: Klein Hitsveld .....	17
6.7	Ontwikkelingsgebied 6: Schering en Inslag .....	17
6.8	Ontwikkelingsgebied 7: Thomas Watsonlaan .....	18
7	Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan .....	19
7.1	Afwijking 1: omzetting van woongebied naar zone van openbaar nut .....	19
7.2	Afwijking 2: omzetting van KMO naar woongebied .....	19
8	Grensaanpassingen ten opzichte van het bestaande toestand .....	21
9	Onteigeningen .....	22
	Kaart 1: situering plangebied binnen Achel .....	6
	Kaart 2 : afbakening van het plangebied .....	6
	Kaart 3: Woonin- & uitbreidingsgebieden volgens woonnota .....	9
	kaart 4:ruimtelijke spreiding/concentratie van handel en horeca binnen kerngebied Achel .....	10
	Kaart 5 : Uitsnede gewestplan Neerpelt – Bree .....	11
	kaart 6: beschermingsbesluiten .....	12
	kaart 7: ontwikkelingszones binnen Achel-centrum .....	13
	kaart 8: afwijkingen op het gewestplan .....	20
	kaart 9: grensaanpassingen .....	21
	kaart 10: onteigeningsplan .....	22
foto	1: De St. Monulphus en Gondulphuskerk .....	11
foto	2 : Ontwikkelingsgebied 1: fotobeelden .....	14
foto	3 : Ontwikkelingsgebied 2: fotobeelden .....	14
foto	4 : Ontwikkelingsgebied 3: fotobeelden .....	14
foto	5 : Ontwikkelingsgebied 4: fotobeelden .....	15
foto	6 : Ontwikkelingsgebied 5: fotobeelden .....	15
foto	7 : ontwikkelingsgebied 6: fotobeelden .....	15

Figuur 1 : ontwikkelingsgebied 1: analyse van de bestaande toestand .....	13
Figuur 2: Ontwikkelingsgebied 2: analyse van de bestaande toestand .....	14
Figuur 3: ontwikkelingsgebied 3: analyse van de bestaande toestand .....	14
Figuur 4: ontwikkelingsgebied 4: analyse van de bestaande toestand .....	14
Figuur 5: ontwikkelingsgebied 5: analyse van de bestaande toestand .....	15
Figuur 6: ontwikkelingsgebied 6: analyse van de bestaande toestand .....	15
Figuur 7: ontwikkelingsgebied 7: analyse van de bestaande toestand .....	15
Figuur 8: ontwikkelingsgebied 1: visie masterplan .....	16
Figuur 9: ontwikkelingsgebied 2: visie masterplan.....	16
Figuur 10: ontwikkelingsgebied 3: visie masterplan .....	17
Figuur 11:ontwikkelingsgebied 4: visie masterplan.....	17
Figuur 12:ontwikkelingsgebied 5: visie masterplan .....	17
Figuur 13: ontwikkelingsgebied 6: visie masterplan .....	18
Figuur 14: ontwikkelingsgebied 7: visie masterplan .....	18

---

## 1 INLEIDING

---

### 1.1 Probleemstelling

---

Binnen zowel de hogere ruimtelijke structuurplanning (Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan Limburg) wordt er algemeen gesteld dat de bestaande woonkernen verdicht moeten worden. Deze kernverdichtingen roepen een halt toe aan de verlinting en uitzwerming van de woonkernen. Het invullen van de bijkomende behoefte heeft niet enkel de taak de aanbodzijde op te trekken maar dient bovendien het gedifferentieerde woonpatroon te versterken.

Voor Hamont-Achel, en in het bijzonder Achel, is dit niet anders. De gewenste verdichtingontwikkelingen worden vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Binnen het GRS worden een aantal sites aangeduid die prioritair ontwikkeld dienen te worden. Het hoofddorp Achel krijgt een belangrijke rol toegewezen binnen het GRS inzake concentratie en bundeling van diensten, bedrijvigheid, handel voorzieningen en opvang van bijkomende woningen.

Een knelpunt voor Achel is dat het grootste deel van de bevolking niet in kern van Achel woont maar in verkavelingen, aan de grote in- en uitvalswegen, en op grote open percelen voornamelijk aan de rand van de kern.

Naast sterk verspreide bebouwing is er de grote aanwezigheid van Nederlanders. De invloed van de inwonende Nederlanders mag niet onderschat worden. De Nederlandse bevolkingsgroep neemt een zeer grote hap uit het aanbod van de bouwgronden voor zich. Door de grote vraag vanuit Nederland naar bouwgrond stijgt de grondprijs enorm, waardoor de eigen bevolking niet meer in staat is om binnen de gemeente een bouwgrond aan te kopen.

De problematiek binnen Achel is enerzijds het realiseren van de nodige woonverdichtingen en het stopzetten van de inname van vrije gronden aan de rand van de kern en anderzijds het aanbod specifiek voor de eigen bevolking te herwaarderen.

Naast de huisvestings- en verdichtingsproblematiek kent het centrumgebied van Achel nog het probleem van een te krappe uitbreidingsmogelijkheid van haar openbare diensten. Het gemeenschapshuis, het parochiaal centrum, Joy, de lagere school en sportcentrum de Koekoek zitten ten gevolge van hun huidige bestemmingen (-voorschriften) met te beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

### 1.2 Doelstellingen

---

De doelstelling van het voorliggend BPA is tweeledig. Enerzijds is er de doelstelling om de verschillende BPA's, in het bijzonder de BPA's van de kernen, op elkaar af te stemmen in relatie tot de stedenbouwkundige voorschriften, de terminologie, grafische voorstellingen en vooral naar inhoud. Anderzijds zal er via dit BPA een aanzet tot verdichting van de kern gemaakt worden, dit via al dan niet beperkte inbreidingsprojecten.

De opmaak van dit BPA is niet enkel en alleen in functie van het uitbreiden van de diensten voor gemeenschapsvoorzieningen en het verdichten van de huidige kern van Achel maar staat eveneens in het teken van het uitvoeren van een aantal acties gesteld binnen het GRS.

---

## 2 DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN HET PLANGEBIED

---

### 2.1 Situering en ruimere context

---

Hamont-Achel is de meest noordelijk gelegen gemeente in de provincie Limburg.

Tot aan de fusie van 1977 fungeerde Achel en Hamont als twee zelfstandige hoofddorpen, de oppervlakte van de fusiegemeente bedraagt 4.365ha.

De gemeente heeft een inwonersaantal van 13.585 (in 2000 – Hamont: 8.524, Achel: 5.061 inwoners).

Uit de nederzettingsstructuur kan afgeleid worden dat Hamont en Achel zich als twee afzonderlijke kernen ontwikkeld hebben. Een strikt ruimtelijk beleid en het tussen liggend bosgebied hebben deze ontwikkeling gestuurd. Enkel langs de verbindingsweg tussen beide kernen, met name de N71 (Hamonterweg-Bosstraat) is het tussenliggend groengebied dichtgeslibd met lintbebouwing. Het regionaal industrieterrein van Hamont-Achel situeert zich in het midden tussen beide kernen, langs deze verbindingsweg.

Achel is opgebouwd uit twee elementen nl. de kern Achel zelf en zijn ondergeschikte woonkern (woonsatelliet) Achel-Station. Het plangebied BPA 'Achel Centrum' wordt gevormd door het kerngebied van de deelgemeente Achel.

Het centrum van Achel is gelegen in het noordwesten van de gemeente Hamont-Achel. Het centrumgebied wordt gedragen door de N748. Deze vormt de verbinding tussen Neerpelt en Peer, ten zuiden van Achel en het Nederlandse Valkenswaard, ten noorden.

Achel is de meest noordelijk gelegen gemeente van de provincie Limburg. De gemeente Achel wordt in het westen en zuiden grotendeels begrensd door de gemeente Neerpelt. In het noorden grenst Achel, met name Achel-Station aan Nederland.

Achel is duidelijk gepositioneerd binnen de natuurlijke structuur van het orthogonaal landbouwgebied, de open landbouwstructuur Grote Heide, en het groengebied van de Warmbeekvallei. Dit landbouwgebied zorgt voor een open corridor tussen de bebouwingsstructuur van Achel en het oostelijk woongebied van de gemeente Neerpelt. In het noorden wordt Achel-centrum begrensd door de open landschappelijke structuur van het Eind, samen met het woonlint dat de verbinding maakt met het gebied van Achel-Station. In het westen van Achel vinden we de wijk Kollenberg. Dit is een grote verkaveling opgericht voor kapitaalkrachtige Nederlanders. In het zuiden zorgt het woonlint rond de Th. Watsonlaan voor een verbinding met het gebied van de Quatre-Bras.

**Kaart 1: situering plangebied binnen Achel**

### 2.2 Afbakening van het plangebied

---

Het plangebied bevindt zich in het kerngebied van Achel. In het noorden wordt het gebied begrensd door het woongebied rond de Leliestraat en het sportcentrum de Koekoek. In het oosten vormt de as Grevenbroekstraat-Michielsplein-Catharinadal de grens. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de woonzones rond Bergeind, aan de oostelijke zijde van de Th. Watsonlaan, en het gebied van Zandhaag ten westen van de Th. Watsonlaan. De westelijke begrenzing wordt gemaakt door de as Bien-Mortel.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 71ha 95a 16ca

**Kaart 2 : afbakening van het plangebied**

---

### 3 PLANNINGSCONTEXT

---

#### 3.1 Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

---

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en de bindende bepalingen werden bekrachtigd door het Vlaamse parlement op 19 november 1997. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aan als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het RSV is de toetssteen van het Vlaamse ruimtelijke beleid. Naast de indeling in drie delen (informatief – richtinggevend – bindend), wordt ieder deel ingedeeld naar de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: het stedelijk gebied, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de infrastructuur.

Binnen het RSV wordt Hamont-Achel als **buitengebied** geselecteerd, een gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt, elementen van bebouwing en infrastructuur zijn in functionele samenhang met de niet-bebouwde ruimte en maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen. Het buitengebied in stedelijke netwerken vervult een belangrijke rol, o.a. voor het garanderen van een goed functionerende en kwalitatieve leefomgeving, het behoud van de structuurbepalende functies zoals natuur, landbouw en bos, het tegengaan van de dichtslibbing en versnippering. In het buitengebied wordt een differentiatie van de nederzettingsstructuur vooropgesteld. Dit brengt een indeling met zich mee in een aantal beleidscategorieën met name: hoofddorp, woonkernen, linten, verspreid landschap, ... Deze worden echter ingevuld door het Provinciaal Structuurplan. Het RSV legt als na te streven **woondichtheid** een dichtheid van **15 woningen per hectare** op voor de kernen van het buitengebied. De selectie van Hamont-Achel als buitengebiedgemeente brengt in relatie tot bijkomende woonontwikkeling met zich mee dat dit enkel kan gebeuren op basis van de natuurlijke aangroei (gesloten bevolkingsprognose). Binnen Hamont-Achel zit men echter met de problematiek van de sterke woondruk vanuit Nederland. Om deze buitenlandse woondruk op te vangen en de sociale verdringing tegen te gaan zijn er specifieke maatregelen nodig.

#### 3.2 Context vanuit het Provinciaal Structuurplan Limburg

---

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan brengt de gemeente Hamont-Achel onder in de hoofdruimte van de **Kempens**. Deze hoofdruimte komt grotendeels overeen met het geomorfologisch Kempens Plateau. Voor deze hoofdruimte heeft men een 2-ledige, schijnbaar tegenstellende oriëntaties voorgesteld: enerzijds het behoud en versterken van de open ruimte en anderzijds een gelokaliseerd accent op de economische ontwikkeling en op de verstedelijking binnen de stedelijke gebieden en netwerken. De economische ontwikkeling wordt voornamelijk toegespitst op het stedelijk netwerk Kempische As, buiten de economische ontwikkeling is de agrarische ontwikkeling zeer belangrijk voor het gebied. Deze is voornamelijk gesitueerd op de plateauvlakte rond Peer. De provincie heeft de Kempische As gecategoriseerd als een gebied waar **stedelijke en economische ontwikkelingen** worden geconcentreerd waar langs de infrastructuur bundel van de N71, de spoorlijn en het Kempens Kanaal gelegen zijn. Daarmee wordt de stedelijke en economische structuur in het noorden van de provincie versterkt. Binnen deze economische structuur wordt Hamont-Achel geselecteerd als economisch knooppunt, gescheiden van Neerpelt-Overpelt. De rol van het knooppunt wordt echter beperkt.

Binnen de woon- en leefstructuur van het PRSL, wordt **Achel** geselecteerd als **hoofddorp**, in tegenstelling tot **Hamont** dat geselecteerd wordt als **structuurondersteunend hoofddorp**. De selectie van Achel als hoofddorp houdt in dat Achel een woonkern is die over een ruimere uitrustingsgraad beschikt. Het is een kern waar de woon-, handels-, diensten- en voorzieningsfuncties sterker kunnen ontwikkeld worden dan in een woonkern. Een hoofddorp kan functioneren als een opzichzelf staande entiteit, binnen de hoofddorpen moet een gedeconcentreerde bundeling van voorzieningen gerealiseerd worden. Dit houdt een verweving in van allerlei functies (oa wonen, handel, diensten, recreatie,..) wat de functionaliteit en de ontwikkeling van de kernen zal ondersteunen en kracht bijzetten. Buiten de selectie van Achel als hoofddorp worden binnen de deelgemeente Achel Achel-Statie geselecteerd als woonkern aansluitend bij het hoofddorp.

#### 3.3 Context vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

---



Het Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor Hamont-Achel werd op 26.02.2003 in plenaire vergadering besproken met de provincie en Arohm. In relatie tot het voorliggend BPA is het hoofdstuk over de woon- en leefstructuur van direct belang. Als bijkomende onderbouw voor het GRS heeft men een woonnota opgesteld. Deze omvat een actualisatie van de bestaande woonbehoeftestudie van Hamont-Achel. In deze studie worden een aantal locaties weerhouden om de nodige in- en/of uitbreidingen van het woningaanbod voor Hamont te doen.

Binnen het concept van de **gewenste woon- en leefstructuur** wordt de ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied van Achel voorgesteld. De hoofddoelstelling voor het ontwikkelen van het hoofddorp Achel is gebaseerd op het huidige voorkomen van de ruimtelijke nederzettingsstructuur. Het doel is het **versterken van de huidige woonstructuur met het voorzien van de nodige inbreidingen zodat er een logische structurering ontstaat van het hoofddorp in relatie met zijn aansluitende bebouwing**. Zo kan de opbouw van de kernen onderverdeeld worden in een gesloten centrumgebied, een gemengd woongebied van de kernbebouwing of bebouwde kom en de residentiële wijken en randen van de kernen.

De voornaamste taak wordt toegewezen aan het verdichten en versterken van de kern, dit resulteert in een **woonverdichtings- of inbreidingsstrategie**. Prioritair worden binnengebieden aangesneden om aan de woonbehoefte te kunnen beantwoorden. Door deze inbreidingspolitiek komen er opties aan het licht om bepaalde 'overbodige' woonuitbreidingsgebieden op te heffen en te herbestemmen naar een andere ondersteunende functie. Door het sturen van inbreidingsgerichte woonprojecten wordt de centrumfunctie van de kernen versterkt. Door de kerngebieden te verdichten wordt de versnippering van het buitengebied beperkt en/of vermeden.

Achel, als hoofddorp, en Achel-Statie als woonkern worden als een ruimtelijk-functioneel samenhangende deelruimte Achel behandeld binnen het GRS. Binnen het centrumgebied worden de bestaande handels-, horeca-, en andere functies en voorzieningen (school, sporthal, politie, VVV,..) behouden en versterkt, net zoals de differentiatie van woonfuncties (appartementen, eengezinswoningen).

Het **kernwinkelgebied**, met een verweving van handel, horeca en diensten, situeert zich ter hoogte van het **Michielsplein, Dorpsstraat en Generaal Dempseylaan**. De Dorpsstraat en de Generaal Dempseylaan zijn bovendien winkeluitloopstraten van het winkelkerngebied. Verder langs Eind en de Th. Watsonlaan zijn er geen handelontwikkelingen meer toegelaten.

Aan de rand van het hoofddorp, in het overgangs- en tussengebied met de woonkern Achel-Statie, wordt een gebied ontwikkeld voor de gebundelde opvang van de functionele sportvoorzieningen, op maat van de deelruimte, of op het niveau van het hoofddorp en woonkern samen.

Het **woningbestand** binnen Hamont-Achel bestaat voornamelijk uit **eengezinswoningen**, toch zijn **appartementen** goed vertegenwoordigd. Er is een duidelijke tendens naar toename van het aanbod in appartementsgebouwen. Op verschillende plaatsen in de kernen worden de bestaande woningen systematisch vervangen door appartementen, hetzij door opdeling van de bestaande woning, hetzij door vervanging van één of meerdere woningen door nieuwbouw.

Een belangrijk hoofdstuk binnen de woon- en leefstructuur is de invloed van de **Nederlandse inwonersgroep**. Deze bevolkingsgroep maakt binnen de fusiegemeente Hamont-Achel 21% uit van de gehele bevolking. Men kan niet spreken over een gelijkmatige verdeling van de Nederlanders binnen de verschillende woonkernen van Hamont-Achel. Achel-Statie is de koploper met een aandeel van 40%. In **Achel-centrum** is **27%**, en in Hamont is 20% van Nederlandse oorsprong.

Binnen de woonkern van Achel-centrum woont veruit het grootste deel in de open en bosrijke verkaveling Kollenberg.

De aanwezigheid van kapitaalkrachtige Nederlanders zorgt ervoor dat de vastgoedprijzen zeer sterk gestegen zijn. Dit maakt het voor een groot deel van de eigen bevolking niet meer mogelijk om grond en/of een huis te kopen binnen de eigen gemeente. De eigen bevolking is voor een groot deel verplicht om terug te vallen op het aanbod van de gemeente, hier gaat het over kleinere percelen, vaak een onderdeel van een sociaal aanbod voor zelfbouwers. Een categorie waar de Nederlanders niet of nauwelijks in geïnteresseerd zijn.

De laatste jaren vindt er een sterke vergrijzing plaats met een aandeel 50-plussers van ruim 30% in 1998. De toename is groter dan die van het arrondissement en de provincie.



In relatie tot de in- en uitstroom kan men stellen dat er niet enkel een aanzienlijke instroom van mensen van buiten de gemeente is maar ook nog een **aanzienlijkere uitstroom** bestaat.

Het **GRS** heeft buiten het in kaart brengen van de bestaande woontoestand en het opstellen van de prognoses nog als doel het aanreiken van een aantal locaties die in aanmerking kunnen komen voor woonverdichtingen en woonuitbreidingen. Het doel bestaat erin om de bestaande woonstructuur te versterken, te verdichten.

Binnen het kerngebied van Achel stelt de woonnota de volgende wooninbreidingsgebieden voor:

- W1: Haag/Hoog Haag/Bien/Klein Bien
- **W2** : Meester Saklaan/Schuttersveld/Hitsvelden
- **W3A** : Achter Simonshuis
- **W3B** : Kasteeldreef/Bleekstraat/De Leonaerdtlaan/Catharinadal
- W4A : Margrietstraat/Begoniastraat/Leliestraat
- W4B : Kollenberglaan

De inbreidingsgebieden **W2** en **W3A** en **W3B** zijn gelegen binnen het plangebied van het voorliggend BPA.

De gemeente heeft beslist om het gebied **W3A** **prioritair** te ontwikkelen en het gebied **W3B** te weerhouden als **reservegebied** om in aanmerking te komen als onderdeel van de gemeentelijke bijsturing om een gericht woonbeleid te voeren en het beantwoorden aan de bijkomende vraag aan gedifferentieerde woningen tot 2007. Binnen het plangebied van het voorliggend BPA zal er een ontwikkelingsvisie opgesteld worden over al de drie uitbreidingsgebieden, ondanks het feit dat W2 en W3B enkel als reservegebied weerhouden zijn. Door deze gebieden mee op te nemen en te voorzien van een ontwikkelingsvisie, welke kadert binnen de algemene visie van het plangebied en zijn omgeving, is de toekomstige ontwikkeling, weliswaar op lange termijn, gekaderd binnen de algemene ontwikkeling van Achel.

Buiten deze wooninbreidingsgebieden zijn er eveneens nog woonuitbreidingsgebieden. Voor Achel zijn deze:

- WU1: Klein Bien/ Haag
- WU2: Loërakker/Bandel/Klein Bandel/Haag

Geen van beide zijn gelegen binnen het plangebied noch worden ze weerhouden binnen het GRS als een prioritair te ontwikkelen zone.

#### **Kaart 3: Woonin- & uitbreidingsgebieden volgens woonnota**

Naast de wooninbreidingsgebieden W2 Meester Saklaan en W3 Kasteeldreef worden er nog een aantal bijkomende inbreidingsgebieden voorgesteld binnen het BPA. :

- Schutterijstraat-Hitsveldlaan
- Klein Hitsveld
- Thomas Watsonlaan

Deze gebieden worden mee opgenomen als te ontwikkelen gebied binnen het BPA omwille van hun strategische ligging en/of afwerking van een bestaand woongebied.

Het gebied van de Schutterijstraat-Hitsveldlaan zorgt voor een begrenzing van de Schutterijstraat en bovendien voor de overgang naar het binnenliggend woongebied (sociale huisvesting) van het Schuttersveld. Het bestaande groenplein sluit aan bij het binnenplein van de woonvolumes en zorgt also voor een doorloopbaarheid van het gebied. Deze doorloopbaarheid geeft een bijkomende ontsluiting voor voetgangers naar Achel centrum.

De ontwikkeling binnen het Klein Hitsveld versterkt de interne structuur van de sociale inbreiding, meer in het bijzonder de Hulsveldlaan, Klein Hitsveld, Zandhaag en Meester Saklaan.

Bij het binnenkomen van Achel centrum vinden we aan de knoop tussen de T. Watsonlaan en Bergeind nog een groot open bouwperceel. Deze zone vormt het entreegebied van Achel centrum wat maakt dat een dergelijke breuk de aanzet van het centrum sterk negatief beïnvloed. De nieuw in te planten bebouwing zal een grootschaliger karakter mee krijgen zodat het een ruimtelijk herkenbaar gegeven wordt bij het binnen rijden van Achel-centrum.

### **3.4 Het GNOP**

Binnen het GNOP worden er geen specifieke aandachtspunten vastgelegd voor het plangebied. Het plangebied maakt noch deel uit van het habitatgebied noch van een vogelrichtlijngebied.



### **3.5 Ruimtelijke spreiding/concentratie van handel en horeca binnen het kerngebied van Hamont**

Naast het hoofdzakelijk residentieel karakter zijn in de woonkernen Hamont en Achel nog andere functies en voorzieningen (handel, horeca,...) te vinden. De ruimtelijke spreiding van de handel komt grotendeels overeen met deze van de bevolking. De handelskern van Achel is in iets mindere mate ontwikkeld dan deze van Hamont, beide kernen hebben voornamelijk een lokaal verzorgend winkelaanbod.

Binnen het centrumgebied van Achel wordt het gebied ter hoogte van het Michielsplein, het Eind, Dorpsstraat als een zone van handelsconcentratie afgebakend. Dit gebied wordt hoofdzakelijk gedragen door conveniencegoederen aangevuld met horeca, zakelijke- en baliediensten. Het aanbod van shopping en speciality is veeleer beperkt binnen het kerngebied van Achel. Voor de toekomst zal het kernwinkelgebied van Achel, waar een verweving van handel, horeca en diensten beoogd wordt, beperkt worden tot het Michielsplein, Dorpsstraat en de Generaal Dempseylaan. De dorpsstraat en de Generaal Dempseylaan zijn daarbij de winkeluitloopstraten van het kernwinkelgebied. Verder langsheen Eind en de Th. Watsonlaan worden geen handelsontwikkelingen meer toegelaten.

**kaart 4:ruimtelijke spreiding/concentratie van handel en horeca binnen kerngebied Achel**



---

## 4 JURIDISCHE CONTEXT

---

### 4.1 Gewestplan

Nagenoeg het volledig plangebied is op het gewestplan gelegen binnen een woonzone. Buiten woongebied vinden we op het gewestplan nog 1 zone, met een oppervlakte van 77a 10ca van parkgebied met name het gebied van het park aan het Simonshuis. Het gebied van de kleuter- en lagere school en het gebied rond het sportcentrum de Koekoek is ingekleurd op het gewestplan als zone van openbaar nut. In het westen ligt een zone met agrarische bestemming en een beperkt oppervlakte KMO-zone .

**Kaart 5 : Uitsnede gewestplan Neerpelt – Bree**

### 4.2 Goedgekeurde niet vervalLEN verkavelingen

Bij de opmaak van het BPA Achel-centrum zijn al de bestaande verkavelingen mee opgenomen binnen het BPA en werden verkavelingsvoorschriften mee opgenomen binnen de voorschriften van het BPA.

### 4.3 Beschermingsbesluiten

Binnen het plangebied zijn er slechts 2 beschermde gebouwen gelegen. Het gaat om de St. Monulphus en Gondulphuskerk en het Simonshuis met bijhorend park. De St. Monulphus en Gondulphuskerk is gelegen op het Michielsplein en wordt bij koninklijk besluit beschermd sinds 1 september 1994. Het Simonshuis is gelegen aan de Gen. Dempseylaan, en maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht. (MB. 29.10.2002)

Het huidige beeld dat we kennen van de St. Monulphus en Gondulphuskerk is niet het oorspronkelijke. In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw werden er belangrijke verbouwingswerken doorgevoerd aan de gotische kruiskerk (midden 15<sup>de</sup> eeuw). In 1908-1909 werd de kerktoeren afgebroken. De middenbeuk en de zijbeuken worden met 3 traveeën verlengd en een nieuwe toren werd aangebouwd. De verbouwing werd opgetrokken in neogotische stijl. Het houten plafond is een zeer zeldzaam gegeven binnen gebouwen met een dergelijk volume.

**foto 1: De St. Monulphus en Gondulphuskerk**





Niet enkel de St. Monulphus- en Gondulphuskerk is binnen de structuur van Achel een waardevol gebouw. Een deel van het centrumgebied is, op de lijst van 29.10.02, opgenomen als beschermingsvatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten. De site is omschreven als 'Simonshuis en onmiddellijke omgeving'. Hierbij is het Simonshuis opgenomen als monument omwille van zijn historische, architectuurhistorische, socio-culturele en volkskundige waarde. Omwille van het algemeen belang gevormd door zijn historische, architectuurhistorische, socio-culturele en volkskundige waarde wordt de site opgebouwd uit: het monument W.O.I, de Simonsschool, electriciteitskabine, pastorie, meisjesschool en klooster opgenomen als te beschermen stadsgezicht.

**kaart 6: beschermingsbesluiten**



## 5 BESCHRIJVING EN ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

Binnen het bestaande BPA Achel-Centrum worden een aantal bijkomende gebieden ontwikkeld. Deze gebieden worden nader beschreven en krijgen binnen de bestaande context van het BPA een nieuwe en/of aangepaste bestemming.

In totaal worden er 7 gebieden (her)ontwikkeld binnen het centrumgebied van Achel.

**kaart 7: ontwikkelingszones binnen Achel-centrum**

### 5.1 Ontwikkelingsgebied 1: de zone van openbaar nut

Het gebied omvat de volledige zone voor openbaar nut van het oorspronkelijke BPA en het gebied rond het gemeenschapshuis van Achel. In deze zone zijn de Joy (voormalige pastorie), parochiaal centrum Michielshof, Vrije basisschool Achel (lager- en kleuteronderwijs), sportcentrum de Koekoek, het gemeenschapshuis Achel en de St. Monulphus en Gondulphuskerk gelegen.

De gewestplanzonering, zone voor openbaar nut, stemt slechts gedeeltelijk overeen met de zonering op het bestemmingsplan. De gewestplanzonering omvat enkel het sportcentrum, een gedeelte van het domein van de basisschool en het kerkhof. Dit is gelegen aan de oostzijde van de Grevenbroekstraat maar maakt geen deel meer uit van het BPA. Zowel de sportzone (effectieve gewestplanzone van openbaar nut) als de zone rond het parochiaal centrum en de Joy, zitten zeer krap binnen hun bestemmingszone. De uitbreidingsmogelijkheden voor de functies zijn zeer beperkt binnen de bestaande locaties. Met deze problematiek wordt eveneens het gemeenschapshuis en de St. Monulphus & Gondulphuskerk geconfronteerd.

Naast gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande zoneringen en/of eigendommen bestaan er geen of nauwelijks onderlinge relaties en verbindingen tussen de verschillende functies. De lagere school heeft binnen het ontwikkelingsgebied een zeer grote terreinname waarbij de bebouwing niet dens is. De grootste ruimte gaat naar de speelterreinen. Het sportcentrum de Koekoek heeft eveneens een grote terreinoppervlakte. Deze open ruimte is volledig ingevuld met sportvelden.

De zone voor openbaar nut is gelegen in het hart van Achel en sluit nauw aan bij de hoofdcirculatie (Gen. Demseylaan- Dorpsstraat-Th. Watsonlaan). Een belangrijk onderdeel van dit gebied wordt gevormd door het Michielsplein. Het plein zelf is een met veel groen ingericht openbaar gebied in het centrum van Achel. Het plein vormt één geheel met de aansluitende Dorpsstraat.

Op het Michielsplein is de St. Monulphus & Gondulphuskerk en het gemeenschapshuis gelegen. De zone gelegen tussen deze functies en de Dorpsstraat is ingericht als een representatief voorgebied. Aan de achterzijde van het gemeenschapshuis is een parking ingericht. Het probleem bij dit plein is dat de aanwezige functies niet of nauwelijks nog uitbreidingsmogelijkheden hebben. Het gebied van het Michielsplein en de aanpalende zones kennen een sterk groen karakter.

Het tweede gedeelte van de zone wordt gevormd door de lob Grevenbroek-Michielsplein-Pastoor Bungenersstraat-Koekoeweg. In dit tweede deel wordt het grootste gebied ingenomen door de gesubsidieerde vrije basisschool (kleuter- en lager onderwijs) van Achel. Het schoolcomplex is opgebouwd uit twee verschillende elementen nl. het oud schoolgebouw, opgetrokken in 1948 en een nieuw gedeelte, gebouwd in 1992-'93. Beide gebouwen staan ver ingepland in het gebied. Hierbij wordt er een grote ruimte ingenomen en worden toekomstige ontwikkelingen bemoeilijkt. Zowel in het westen als in het oosten van deze lob vinden we enkele woonzones. In het westen is dit gebied volledig bebouwd, in het oostelijk deel zijn er slechts 2 kavels bebouwd. Deze kavels worden gekenmerkt, vooral in de Grevenbroekstraat door, een sterk reliëf. De Grevenbroekstraat en de Pastoor Bungenersstraat zijn rustige woonstraten. De Koekoeksweg is een smalle bedieningsweg voor de school en het sportcentrum.

Ten noorden van deze lob vinden we het sportcentrum de Koekoek. Het sportcentrum omvat naast de ruime sporthal nog de tennisaccommodatie van de Achelse Tennis Club en een speeltuin. Het clublokaal van de tennis wordt eveneens gebruikt door de Achelse Volleybalclub.

**Figuur 1 : ontwikkelingsgebied 1: analyse van de bestaande toestand**



**foto 2 : Ontwikkelingsgebied 1: fotobeelden**

## **5.2 Ontwikkelingsgebied 2: binnengebied Kasteeldreef**

---

Het gebied van de Kasteeldreef is gelegen in het zuidoosten van Achel centrum. De zone sluit aan bij het centrumgebied, via de zuidelijke grens van het Michielsplein. De Kasteeldreef zorgde oorspronkelijk voor de toegang naar het Kasteel Grevenbroek. Dit domein is ten oosten van het ontwikkelingsgebied gelegen.

Het geselecteerde inbreidingsgebied ligt in het binnengebied van de Kasteeldreef, De Leonardtslaan, Bleekstraat en Catharinadal. De Kasteeldreef wordt gekenmerkt door zijn effectieve dreefstructuur die een sterke eigenheid heeft. Het gehele gebied wordt voor een groot deel ruimtelijk bepaald door de aanwezige groenstructuren.

Het binnengebied bestaat uit een aantal weilanden die enkel door hobbylandbouwers worden gebruikt. Ten noorden van de Kasteeldreef, in aansluiting met de achterzijde van de appartementen van het Michielsplein, vinden we een inbreidingsproject van sociale huisvesting terug.

Het gebied van de Kasteeldreef is opgenomen binnen het GRS van Hamont-Achel. In het oosten van de Kasteeldreef vinden we het kasteel Grevenbroek, de richting er naar toe wordt sterk aangezet door de dreefstructuur.

**Figuur 2: Ontwikkelingsgebied 2: analyse van de bestaande toestand**

**foto 3 : Ontwikkelingsgebied 2: fotobeelden**

## **5.3 Ontwikkelingsgebied 3: Dorpsstraat – Meester Saklaan**

---

Het ontwikkelingsgebied van de Meester Saklaan is nagenoeg het volledige binnengebied van deze lob. Het gebied is gelegen ten zuiden van het centrum van Achel. Ten westen van het te ontwikkelen gebied liggen er een aantal sociale huisvestingsprojecten .

De inbreidingszone bestaat momenteel hoofdzakelijk uit weilanden. De percelen van het binnengebied zijn allen zeer diepe percelen. Hierdoor zijn de percelen voor een groot gedeelte niet volledig ingericht als achtertuin maar als weiland.

De toegankelijkheid van dit gebied kan het best gebeuren via de Meester Saklaan, er liggen nog een aantal open percelen die rechtstreeks toegang geven tot het binnengebied.

**Figuur 3: ontwikkelingsgebied 3: analyse van de bestaande toestand**

**foto 4 : Ontwikkelingsgebied 3: fotobeelden.**

## **5.4 Ontwikkelingsgebied 4: Schutterijstraat**

---

De sociale huisvestingsprojecten van het Schuttersveld hebben in het gebied tussen de verkeersknoop met de Schutterijstraat een groene speelruimte. Deze ruimte ligt aan de rand van het betrokken gebied voor sociale huisvesting waardoor de samenhang en het gebruik niet optimaal is. Een ruimtelijke invulling met woningen zou beter zijn.

Meer in het oosten van het plangebied liggen er 3 onbebouwde percelen die gebruikt worden als weide en akkerland (hobbylandbouw).

De site is gelegen op loopafstand van het centrum van Achel.

**Figuur 4: ontwikkelingsgebied 4: analyse van de bestaande toestand**



**foto 5 : Ontwikkelingsgebied 4: fotobeelden**

## **5.5 Ontwikkelingsgebied 5: Hitsveld**

---

In het binnengebied van de Hulsveldlaan – Klein Hitsveld en de Zandhaag is er een speelveld gelegen. Het speelveld is ingericht als een grasvlak met een voetbalveldje. Aansluitend met het Klein Hitsveld ligt er een verharde oppervlakte met een skate-ramp.

Door een sterke groenbuffer is het binnengebied afgesloten van de aanpalende percelen. De percelen gelegen in aansluiting met de Meester Saklaan zijn diepe percelen die in directe aansluiting met het speelveld een gebruik kennen als weiland. Ten noorden van het gebied ligt de sociale woonwijk van het Schuttersveld.

**Figuur 5: ontwikkelingsgebied 5: analyse van de bestaande toestand**

**foto 6 : Ontwikkelingsgebied 5: fotobeelden**

## **5.6 Ontwikkelingsgebied 6: Schering en Inslag**

---

Het gebied Schering en Inslag is een bestaande locatie voor sociale huisvesting. De ontsluiting van het gebied gebeurt via Mortel.

Het inbreidingsproject is gelegen aan de achterzijde van het Simonshuis. Voor voet- en fietserverkeer is er een aansluiting met het park van het Simonshuis. De site is opgebouwd uit verschillende sociale huisvestingsprojecten. Dit maakt dat men naar beeldvorming geen eenheid heeft binnen het gebied. Daarom wordt er gekozen om de laatst uitgevoerde fase te verlengen. Wat de inrichting van het openbaar domein en de algemene opbouw van de woonentiteiten betreft.

Ten noorden van de laatste ontwikkelde fase is er een voetpad gelegen dat Mortel verbindt met het centrumgebied van Achel, meer in het bijzonder het Michielsplein en de aanpalende openbare functies. In dit binnengebied wordt een beperkte inbreiding op basis van sociale huisvesting ontwikkeld. Dit gebied is mee opgenomen in de locaties voor inbreidingszones binnen het GRS van Hamont-Achel.

**Figuur 6: ontwikkelingsgebied 6: analyse van de bestaande toestand**

**foto 7 : ontwikkelingsgebied 6: fotobeelden**

## **5.7 Ontwikkelingsgebied 7: Thomas Watsonlaan**

---

Dit 7<sup>e</sup> ontwikkelingsgebied omvat een groot onbebouwd perceel van om en bij de 30 are. Het perceel is gelegen in het aanzet gebied van Achel centrum, ten zuiden van de kern.

Het gaat hier over een braakliggend perceel. Het perceel zorgt voor een ruimtelijke breuk in de straatwand.

**Figuur 7: ontwikkelingsgebied 7: analyse van de bestaande toestand**



---

## 6 TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

---

### 6.1 Algemene visie: 'BPA Achel – centrum –wijziging'

---

De ontwikkeling, de wijziging van het bestaande BPA Achel centrum gebeurt aan de hand van beperkte projecten. Deze projecten hebben als doel het centrum van Achel te verdichten. De verdichtingen zullen gebeuren op een hedendaagse wijze maar steeds kaderend binnen de bestaande, huidige omgeving van Achel. Op de ontwikkelingsgebieden 1 en 3 na, zullen de andere gebieden ontwikkeld worden als projectzones. Hiervoor is er gekozen omwille van het feit dat er momenteel nog geen tijdsplanning opgesteld kan worden op basis van de toekomstige ontwikkelingen. Door enkel de algemene ontwikkeling te sturen blijft het mogelijk om deze projectzones bij te sturen volgens de gangbare visies op het ogenblik dat ze ontwikkeld zullen worden. Door toepassing van de projectzones kunnen enkel vloerindexen, bouwhoogtes, min. en maximale bouweenheden, ...vastgelegd worden.

### 6.2 Ontwikkelingsgebied 1: de zone van openbaar nut

---

De ontwikkelingsvisie over gebied 1 wordt in 3 deelzones opgedeeld. In eerste instantie hebben we de zone rond het sportcentrum 'de Koekoek', als tweede gebied is er de lob van het parochiaal centrum en de lagere school. Aansluitend op deze 2 hebben we het gebied van het Michielshof. Prioritair binnen deze drie deelgebieden is niet de ontwikkeling van het gebied opzich, maar de interne relatie tussen de verschillende deelzones en de relatie met hun omgeving van belang. Hierbij dient er een doorwandelbaarheid te zijn van op het Michielsplein, over het gebied van de lagere school tot aan de Koekoek. De volumes van het Michielshof en de Joy zullen uitgebreid kunnen worden. In de bouwzone van de Grevenbroekstraat is het wenselijk dat de woonontwikkeling specifiek toegespitst wordt op ouderen huisvesting. Het groen- en speelplein van de lagere school kan door het bejaarden tehuis gebruikt worden als bijkomende buitenruimte, als verlenging van het Michielsplein. Ten oosten van het Michielsplein ligt een bebost perceel. Dit perceel ligt op een cruciale positie om een ruimtelijke binding te maken tussen het Michielsplein, over het nieuwe buitengebied aan de lagere school, naar de Koekoek.

**Figuur 8: ontwikkelingsgebied 1: visie masterplan**

### 6.3 Ontwikkelingsgebied 2: de Kasteeldreef

---

De ontwikkeling van het binnengebied van de Kasteeldreef heeft als doel het bestaand binnengebied te ontwikkelen naar een woonproject. Het woonproject zal zich sterk kaderen in een groene structuur. Dit omwille van de nabijheid van een aantal sterke groene structurerende elementen zoals de Kasteeldreef, het domein van de Kruisheren en de groenaanplantingen van de Leonardstlaan en Catharinadal.

Het binnengebied zal ontwikkeld worden als een woonproject rond een binnenplein of patio. Het project dient een hedendaagse opvatting over wonen rond een gemeenschappelijke tuin of binnengebied te hebben. De wagen wordt zo sterk mogelijk uit het binnengebied geweerd zodat er een volledig of nagenoeg volledig groene ontwikkeling voor het binnengebied kan gebeuren. De groeninulling van het project zal in relatie met de gekozen plantsoorten een duidelijke link leggen met de reeds bestaande structuren vanuit de omgeving.

De aanpalende bebouwing van de Kasteeldreef wordt doorgetrokken over de nog vrije zone binnen het ontwikkelingsgebied.

**Figuur 9: ontwikkelingsgebied 2: visie masterplan**

### 6.4 Ontwikkelingsgebied 3: Meester Saklaan-Dorpstraat

---

Het gebied van de Meester Saklaan en de Dorpstraat is opgebouwd uit diepe, maar smalle percelen. De perceeldiepte wordt aan de beide straten beperkt tot 50 meter. Het binnengebied wordt bereikbaar gemaakt via een insteek aan de Meester Saklaan en zal ontwikkeld worden als een



woonerf. Het hart van dit woonerf zal een woonplein zijn, wat opgebouwd wordt uit verschillende deelpleintjes. Het is wenselijk de woningen per 2 à 3 te koppelen. Hierdoor ontstaan er voldoende grote bouwblokken die voor een sterke wandvorming kunnen zorgen aan het plein maar blijft de ruimtelijke impact naar de woon- en leefomgeving beperkt. Er worden geen te zware 'blokken' gecreëerd in het binnengebied. Deze elementen kunnen opgericht worden als aparte wooneenheden maar kunnen ook in z'n geheel opgetrokken worden in de vorm van een appartementsgebouwen. Binnen de pleininrichting zal de nodige aandacht uitgaan naar het aanbrengen van voldoende groen, spel en rustgebieden. Het inkomvolume zal de richting van de insteek duidelijk aangeven.

Door een sterke eenheid te brengen in het openbaar domein, geen gebruik te maken van privé-voortuinstraken, wordt de invulling van het binnengebied op zich sterker maar zal het zich rustig in de omgeving inpassen.

Belangrijk binnen deze ontwikkelingszone is het leggen van fiets- en voetgangersverbindingen met de kern en het Michielsplein. Dit zowel tussen het wooninbreidingsgebied en de kern als tussen de handelsfunctie en het kerngebied.

Om de conflictsituaties bij het in- en uitrijden van de handelszone (P5) binnen dit projectgebied te beperken worden de in- en uitrij plaatsen vastgelegd. De inrijbeweging zal gebeuren vanuit het Michielsplein, dit zowel voor de aanwezige supermarkt als voor het bankkantoor. Het uitrijden van deze handelszone zal enkel gebeuren via de Meester Saklaan.

**Figuur 10: ontwikkelingsgebied 3: visie masterplan**

## **6.5 Ontwikkelingsgebied 4: Schutterijstraat**

Het gebied van de Schutterijstraat is ten noorden van de zone voor sociale huisvesting gelegen, aanpalend aan het speelplein. Het sluit aan en geeft aanzet tot het sociale woongebied. Hierdoor is dit een geschikte locatie om via nieuwe woonvormen een aanzet te geven aan het inbreidingsgebied.

Er wordt gekozen om het gebied te ontwikkelen aan de hand van eengezinswoningen en/of appartementen op te richten rond een binnenplein. Dit woonpleintje is de aanzet van het woonerf enerzijds en zorgt anderzijds voor een overgang, een verbinding en toegang naar het speelveld. Het gebied zal een inkompoort zijn voor de inbreidingszone. De inbreidingsvolumes ter hoogte van de Schutterijstraat dienen naar vormgeving een sterke begeleiding van de verkeersstroom te maken.

**Figuur 11:ontwikkelingsgebied 4: visie masterplan**

## **6.6 Ontwikkelingsgebied 5: Hitsveld**

Het gebied zal uitbreiding bieden aan de aanwezige groepsbouw. De in te planten woningen zullen gebundeld worden rond een binnenplein. Het eindproject zal het beeld krijgen van een erfstructuur waarrond gewoond wordt.

Het aanwezige pad zal de relatie tussen de inbreiding en het woongebied rond Haag binden aan elkaar.

De woningen worden opgetrokken in halfopen verband, en zullen specifiek voor groepswoonbouw ontwikkeld worden.

**Figuur 12: ontwikkelingsgebied 5: visie masterplan**

## **6.7 Ontwikkelingsgebied 6: Schering en Inslag**

De afwerking van het inbreidingsgebied van Schering en Inslag staat in het teken van enerzijds het afwerken van het gebied en anderzijds om de nodige verbindingen, relaties binnen Achel mogelijk te maken. Ten noorden van de afwerkingsfase is er het wandel/fietspad gelegen dat een zachte verbinding maakt tussen de westelijke woonzone van Achel en het centrumgebied met zijn openbare functies. Dit pad is een belangrijke voet- en fietsersverbinding tussen het woongebied en de lagere school en het sportcentrum van Achel. Samen met de nieuwe inbreiding ontstaat er nu de



mogelijkheid om via het Simonshuis en het bijhorend park een bijkomende voetgangerscirculatie te verkrijgen door het gebied heen. Dit maakt het in de toekomst mogelijk om wandelaars vanuit het centrum door een aantal groengebieden tot aan het park- en sportgebied van de Siggert te gaan.

**Figuur 13: ontwikkelingsgebied 6: visie masterplan**

## **6.8 Ontwikkelingsgebied 7: Thomas Watsonlaan**

---

Het ontwikkelen van het vrijliggend perceel aan de Th. Watsonlaan zal een aanzet geven aan de aanduiding van het centrumgebied van Achel. Het gebouw zal als het ware een poortfunctie vervullen. Het gebouw of het bouwproject moet op een dergelijke wijze ontwikkeld worden dat zowel de aanpalende woning in het noorden en het zuiden integraal deel moet kunnen uitmaken van het bouwproject.

**Figuur 14: ontwikkelingsgebied 7: visie masterplan**



## 7 AFWIJINGEN TEN OPZICHTE VAN HET GEWESTPLAN

### 7.1 Afwijking 1: omzetting van woongebied naar zone van openbaar nut

In ontwikkelingsgebied 1 neemt de zone van openbaar nut het grootste gedeelte van het terrein in. Toch liggen hier niet al de zones van openbaar nut in, nl het gebied rond het parochiaal centrum. (afwijking 3).

Aansluitend aan deze zone is er woning opgetrokken in de zone van openbaar nut. (afwijking 4) Deze woning is gericht naar de sportaccommodatie (zijdelingse voortuinstrook). Het gaat hier om een volwaardige woning die de ontwikkeling van de zone van openbaar nut beperkt. Hier wordt er gekozen om de zone van openbaar nut om te zetten naar woongebied zodat de bestaande situatie zich weer correct inpast naar zijn omgeving.

In het zuiden van het ontwikkelingsgebied vinden we het jeugdhuis Joy en het parochiaal centrum. Beide functies zijn openbare nutsfuncties maar ligging in woongebied. Deze ligging brengt met zich mee dat gewenste ontwikkelingen, uitbreidingen van deze functies niet of moeilijk kunnen. Om in de toekomst deze functies veilig te stellen zal de zone in functie van het parochiaalcentrum en de Joy omgevormd worden naar een zone van openbaar nut.

Samen met deze 2 belangrijkste afwijkingen zijn er nog 2 beperkte omvormingen van zone van openbaar nut naar woongebied. (afwijking 1-2) Hier gaat het over beperkte tuingedeeltes die horen bij privé-woningen. De zones maken momenteel integraal deel uit van de tuinen. De oppervlaktes en ligging zijn te klein en niet geschikt om mee op te nemen in de effectieve openbare nutszone. Hierdoor wordt er gekozen om de volledige percelen binnen één bestemmingszone te brengen en bijgevolg worden deze omgezet naar een woonbestemming.

#### Afwijking 1.1:

<u>Huidige bestemming:</u>	zone voor openbaar nut	00ha 01a 67ca
<u>Toekomstige bestemming:</u>	woongebied	00ha 01a 67ca

#### Afwijking 1.2:

<u>Huidige bestemming:</u>	zone voor openbaar nut	00ha 01a 31ca
<u>Toekomstige bestemming:</u>	woongebied	00ha 01a 31ca

#### Afwijking 1.3:

<u>Huidige bestemming:</u>	woongebied	01ha 04a 23ca
<u>Toekomstige bestemming:</u>	zone voor openbaar nut	01ha 04a 23ca

#### Afwijking 1.4:

<u>Huidige bestemming:</u>	zone voor openbaar nut	00ha07a94ca
<u>Toekomstige bestemming:</u>	woongebied	00ha 07a 94ca
Art. 8 :	zone voor open en halfopen bebouwing	00ha 02a 63ca
Art. 16:	zone voor voortuinen	00ha 01a 72ca
Art. 17:	zone voor binnenplaatsen, patio's en tuinen	00ha 03a 59ca

### 7.2 Afwijking 2: omzetting van KMO naar woongebied

Aanpalend in het westen van het plangebied ligt het bedrijfsterrein van Profel. Het bedrijfsterrein sluit aan bij het plangebied maar maakt er geen deel van uit. Een gedeelte van de gewestplan bestemming is echter wel gelegen binnen het plangebied. Deze zone is bebouwd met ééngezinswoningen.



Aangezien het hier gaat om volwaardige woningen en daar het niet wenselijk is dat het bedrijf in de oostelijke richting uitbreidt is het aangewezen om de zone van KMO om te zetten naar woongebied. Hierdoor verkrijgt men een bestemming van de bestaande toestand.

**Afwijking 2.1:**

<u>Huidige bestemming:</u>	zone voor KMO	00ha 48a 35ca
<u>Toekomstige bestemming:</u>	woongebied	00ha 48a 35ca
Art. 8 :	zone voor open en halfopen bebouwing	00ha 06a 57ca
Art. 16:	zone voor voortuinen	00ha 02a 40ca
Art. 17:	zone voor binnenplaatsen, patio's en tuinen	00ha39a38ca

**kaart 8: afwijkingen op het gewestplan**



---

## 8 GRENSAANPASSINGEN TEN OPZICHTE VAN HET BESTAANDE TOESTAND

---

Ten opzichte van het bestaande BPA zijn er op een 12-tal plaatsen grensaanpassingen gebeurd. Deze grensaanpassingen zijn het gevolg van het opstellen van een 'logische' begrenzing van het plangebied. De grenzen zijn aangepast zodat de plangrens gelijk ligt met de perceelsgrenzen. Hierdoor bekomt men dat de percelen volledig binnen het bestemmingsplan komen te liggen wat maakt dat het gehele perceel een éénduidige bestemming en juridische achtergrond krijgt.

Twee zones zijn uit het plangebied gehaald. Het betreft grensafwijking 10 en 11. Beide elementen maken deel uit van een recente verkaveling. Deel 10 zorgt voor een voetgangersverbinding tussen de verkaveling en de T. Watsonlaan. Deze zone maakt effectief deel van de verkaveling en wordt hierdoor volledig bij de verkaveling gehouden. Deel 11 omvat het grootste gedeelte van het laatste lot van de verkaveling. Dit deel maakt volledig onderdeel uit van de verkaveling en heeft zijn volledige bestemming verkregen aan de hand van de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor wordt het lot ook volledig bij de verkaveling gehouden.

In totaal nemen de verschillende delen van de grensafwijking een oppervlakte van 3ha 18a 68ca in. Hiervan wordt er 3ha 10a 35ca toegevoegd aan het plangebied en 8a 33ca worden uit het gebied gehaald.

**kaart 9: grensaanpassingen**



---

## 9 ONTEIGENINGEN

---

Binnen het huidig voorliggend BPA zal er enkel een onteigening gebeuren in functie van het afwerken van het inbreidingsproject Schering en Inslag. Het inbreidingsgebied zal afgewerkt worden met een noordelijke inbreidingszone. Een gedeelte van deze gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente. De nog bijkomende onteigeningen nemen slechts 9a 33ca in beslag. Deze onteigeningen waren reeds mee opgenomen in de partiële wijziging van het oorspronkelijk BPA.

**kaart 10: onteigeningsplan**





**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN  
B.P.A. 'ACHEL-CENTRUM - WIJZIGING'**

Ontwerp B.P.A.  
Dossier 02\_32

**LOCATIE**

---

provincie: Limburg  
arrondissement: Maaseik  
stad: Hamont-Achel

**OPDRACHTGEVER**

---

Stadsbestuur Hamont-Achel  
Stad 40  
B - 3930 Hamont-Achel

**DE DOCUMENTEN VAN DIT B.P.A. BESTAAN UIT 5 NIET TE SCHEIDEN DELEN:**

---

- plan bestaande toestand
- bestemmingsplan
- onteigeningsplan
- memorie van toelichting
- stedenbouwkundige voorschriften





**B.P.A. "ACHEL -CENTRUM WIJZIGING "**

**Ontwerp BPA  
Stedenbouwkundige voorschriften  
02-32**

**LOCATIE**

---

provincie: Limburg  
arrondissement:: Maaseik  
gemeente: Hamont-Achel

Opgesteld door **groep delta** stedenbouw nv, Ilgatlaan 9 te 3500 Hasselt.  
De stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van / /  
De secretaris, De Burgemeester,

Marius Degeest

Henri Meeuwissen

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek  
op het gemeentehuis werd neergelegd van / /  
De secretaris, De Burgemeester,

Marius Degeest

Henri Meeuwissen

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van / /  
De secretaris, De Burgemeester,

Marius Degeest

Henri Meeuwissen







<b>INHOUDSTAFEL</b>
---------------------

Deel 1:	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....	5
1.1	ALGEMENE BEPALINGEN .....	5
Art. 1:	Grens van het bijzonder plan van aanleg .....	5
Art. 2:	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften .....	5
Art. 3:	Reclame en publiciteit.....	6
Art. 4:	Oprichting van openbare nutsvoorzieningen .....	6
Art. 5:	Terminologie .....	6
Deel 2:	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	9
2.1	Beschermingszones .....	9
Art. 6:	Waardevol en/of te beschermen bomen.....	9
Art. 7.1:	Beschermde gebouwen.....	9
2.2	Wonen .....	10
Art. 8:	Zone voor open en/of halfopen bebouwing .....	10
Art. 9:	Zone voor gesloten bebouwing.....	11
Art. 10:	Projectzones .....	13
Art. 11:	Zone voor aanhorigheden .....	17
Art. 12:	Zone voor garages .....	17
Art. 13:	Zone economische nevenactiviteiten .....	18
Art. 14:	Zone voor agrarische bedrijven met nabestemming.....	19
2.3	Groenvoorzieningen .....	20
Art. 15:	Zone voor voortuinen.....	20
Art. 16:	Zone voor binnenplaatsen, patio's en achtertuinen .....	20
2.4	Zone voor verkeersdoeleinden en verblijffuncties .....	21
Art. 17:	Zone voor kwalitatief ingericht openbaar domein.....	21
Art. 18:	Zone voor woonstraat .....	21
Art. 19:	Zone voor dreefstructuur.....	22
Art. 20:	Zone voor woonerf .....	22
Art. 21:	Zone/as voor fiets en voetgangersverkeer.....	22
Art. 22:	Zone/as voor gemotoriseerd verkeer .....	23
Art. 23:	Zone voor groen- en speelplein .....	23
Art. 24:	Zone voor pleinfunctie.....	23
Art. 25:	Zone voor parkgebied .....	24
2.5	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen .....	25
Art. 26:	Zone voor openbaar nut .....	25



## DEEL 1: ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1.1 ALGEMENE BEPALINGEN

---

#### **Art. 1: Grens van het bijzonder plan van aanleg**

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

#### **Art. 2: Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften**

Een toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan een openbare weg, een rechtmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg of gesitueerd zijn binnen een (project)zone waarvan de aansluiting op de openbare weg gegarandeerd wordt.

Binnen een zone waarvan de rooilijnen door het stadsbestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg van de verharding en de algemene uitrusting worden uitgevoerd conform de eisen, die hieraan door het stadsbestuur kunnen worden gesteld, wordt een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De architectuur van alle constructies of groep van constructies dient in harmonie te zijn met de directe omgeving en ook op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door o.a. een aangepast gebruik van materialen, vormgeving en volume. Afhankelijk van de verschillende bestemmingszones worden eventuele bijkomende randvoorwaarden opgelegd.

Binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Hamont-Achel wordt er geopteerd voor het aanbrengen van een gradatie van woonegelegenheden per perceel aan de hand van de desbetreffende bestemmingszone :

- 1 Z: max. 1 woning per perceel
- 1 à 2Z: max. 2 wooneenheden per perceel
- 2Z: max. 2 wooneenheden per perceel

Binnen deze algemene randvoorwaarde wordt er omtrent de appartementsgebouwen en/of woongebouwen waar een lift in het gebouw is geïntegreerd als bijzondere randvoorwaarde opgelegd dat de bijhorende liftkoker ofwel aan de achterzijde van het gebouw opgericht wordt ofwel aan het zicht onttrokken zal zijn indien hij in het voorste dakvlak gelegen is. De lift dient te voldoen aan de geldende toegankelijkheidsnormen,

Per wooneenheid zal er minimum 1 parkeergelegenheid of garage op eigen terrein ingericht dienen te worden. Indien deze garage en/of carport niet in de tuinzone opgericht kan worden o.w.v. een te beperkte groenzone dan zal deze garage verplicht in de woning opgenomen worden.

Bij de inrichting van de verschillende groenzones (incl. voortuinstrook) zal er de nodige aandacht geschonken worden aan het stallen van de nodige containers in functie van de huisvuilophaal .Deze stalling van deze containers zal aan het zicht van op de openbare weg onttrokken worden.

Om geen bijkomend waterdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten is het wenselijk om de nodige waterinfiltratie of waterberging te voorzien. Ook voor de eventuele bestaande oppervlakte wordt de maximaal mogelijke afkoppeling, buffering en infiltratie van regenwater nagestreefd. In eerste instantie wordt de maximale infiltratie van regenwater vooral afkomstig van dakwater beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond. In tweede instantie de buffering en eventuele infiltratie en buffering van hemelwater van andere oppervlakten. De normen voor infiltratie en buffering zijn minimaal de normen zoals beschreven in de code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996) en de code van goede praktijk voor hemelwaterputten in infiltratievoorzieningen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (omzendbrief 23 maart 1999)

Het is toegelaten groendaken op te richten. Groendaken hebben buiten hun ecologische functie eveneens een sterk waterbergend vermogen.

---

**Art. 3: Reclame en publiciteit**

---

De gemeentelijke erfdiensbaarheden zijn van toepassing o.a. het gemeenteraadsbesluit van 15.03.1979, goedgekeurd bij K.B. dd. 25.09.1979.

---

**Art. 4: Oprichting van openbare nutsvoorzieningen**

---

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen, o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes en publieke infopanelen, worden daar waar mogelijk geïntegreerd binnen een bouwvolume. Indien dit onmogelijk is wordt de oprichting enkel toegelaten mits vooraf advies van de stedenbouwkundige ontwerper en/of gunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, ook in niet specifieke bouwzones zoals wegenis, pleinen, etc...

De ruimtelijke en vormelijke inpassing van de openbare nutsvoorzieningen moet maximaal worden nagestreefd zodat ze niet als hinderlijke objecten worden ervaren, maar een geïntegreerd onderdeel uitmaken van het geheel.

---

**Art. 5: Terminologie**

---

**Bestemming:** is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van het perceel of een perceelsdeel dat met behulp van, voor het ruimtegebruik binnen de voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

**Bebouwingsindex B/T :** geeft de verhouding aan tussen de bebouwde oppervlakte en de perceelsoppervlakte. (terreinoppervlakte) De bebouwde oppervlakte is de som van al de gelijkvloerse oppervlakten van de op het terrein ingeplante volumes

**Bijgebouwen:** het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enz..., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

**Bouwdiepte:** de diepte, in meter, tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.

**Bouwhoogte:** hoogte van het bouwvolume gemeten vanaf het grondpeil, het bestaande maaiveld of de stoep tot aan de onderkant van de geveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

**Bouwlaag:** een niveau van aaneensluitende volwaardige leefvertrekken die boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld, voorkomen.

De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1ste verdieping, enz..

**Dakterras/daktuin:** is een terras/tuin op een plat dak of in een hellend dak dat uitgesneden is binnen hellende dakvlakken, aangelegd als verblijfsplek in open lucht in de vorm van een terras dat rechtstreeks aansluit op de leefvertrekken. De inrichting van het plat dak gedeelte dient in ieder geval een verberging van het dakdichtingsmateriaal te bewerkstelligen. Indien de daktuin/terras op de perceelsscheiding is gelegen dient de wetgeving van lichten en zichten (burgerlijk wetboek) gerespecteerd te worden. De scheidingen die opgetrokken worden tussen twee aansluitende terrassen dienen in een lichte structuur en met een doorschijnend (niet doorzichtig) materiaal afgewerkt te worden.

**Dakoppervlak:** de oppervlakte gemeten vanuit de projectie in een horizontaal vlak van de totale oppervlakte van de betreffende dakvlakken.

**Dakrand:** bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, enz...)

**Open bebouwing:** een aantal woningen waarvan alle gevels vrijstaand, open en afgewerkt zijn.



**Haag:** een haag bestaat uitgeschoten houtige planten en dient ter afpaling of bescherming van een stuk land.

**Harmonisch** (zoals in harmonisch samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op): dit houdt in dat gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, hoogtes, voorgevelbreedte, dakvorm, materiaalgebruik, ... e.a. kenmerken) aangepast aan elkaar en op de wijze waarop dat die elementen voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.

**Kangoeroewoning:** woning waarbinnen een afzonderlijke woonentiteit is gecreëerd in functie van het huisvesten van een inwonende ouder of inwonend kind. De zelfstandige woonentiteit is niet af te splitsen van de basiswoning en zal te allen tijde wezenlijk deel uit maken van de bestaande woning.

**Kroonlijst:** vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

**Kroonlijsthoogte:** is de afstand tussen referentiepeil 0,00 meter en de onderkant van de kroonlijst.

**Maaiveld:** het gemiddelde peil van de stoep of het voetpad gelegen aan de voorzijde van het perceel.

**Nevenbestemming:** is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming.

**Nok:** is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**Nokhoogte:** de hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf het grondpeil, het bestaande maaiveld of de voorliggende stoep tot aan de bovenkant van de uiterste dakconstructie.

**Perceel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

**Perceelsgrens:** een op de plankaarten aangegeven dunne doorlopende lijn die de begrenzing vormt van een perceel.

**Referentiepeil:** onafgezien het peil t.o.v. het zeeniveau, wordt in dit B.P.A. het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

**Rooilijn:** de grenslijn van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein.

**Scheidingsmuur:** zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

**Uitbouw:** is een gedeelte van een gebouw dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw. De uitbouw kan gesloten of open zijn, vb in de vorm van een terras.

**Verdieping:** aaneensluitend niveau van volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.

**Verhardingen:** alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

**Vloerindex V/T:** geeft de verhouding aan tussen de som van al de vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing en de perceelsoppervlakte. (terreinoppervlakte)

**Voorgevel:** buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.

**Voorgevelbreedte:** lengte van de voorgevel gemeten op de lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijk samen met de uiterste grens van de hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.

**Voortuinstrook:** de volgens de voorschriften niet bebouwbare ruimte(n) tussen de weggrens(zen), de uiterste voorgevelbouwlijn(en) en de zijperceelsgrens(zen). In open en halfopen bebouwing: de ruimte(n) begrensd door de weggrens(zen), de zijperceelsgrens(zen) en de denkbeeldige lijn tussen de perceelsgrenzen die geprojecteerd wordt op de uiterste voorgevelbouwlijn(en).

**Zadeldak:** dak gevormd door hellende vlakken.



## DEEL 2: SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 2.1 BESCHERMINGSZONES

---

#### Art. 6: Waardevolle en/te beschermen bomen

---

Het aanwezige beeldbepalend groen is aangeduid op het plan bestaande toestand. Het gaat hier om vrijstaande boomelementen of een, al dan niet gestructureerd, geheel van bomen. Dit groen dient bij de opmaak van elk bouw- of inrichtingsplan juist ingemeten te worden en aangegeven op het inplantings- of inrichtingsplan. Deze bomen dienen optimaal behouden te blijven.

Voor het kappen van op het terrein aanwezige hoogstambomen dient voorafgaandelijk een kapvergunning te worden aangevraagd en dient er in het eerst volgend plantseizoen een nieuwe streekeigen boom te worden aangeplant.

Het beeldbepalend groen omvat:

- groenstructuur van het kasteel Genenbroek
- vrijstaande bomen Schutterijstraat ter hoogte van de kruising met de Meester Saklaan en het rondpunt
- vrijstaande bomen Generaal Dempseylaan ter hoogte van het verhard pad
- boomelementen binnen het domein van de lagere school
- boomelementen aan de Koekoekweg ter hoogte van de tennisvelden
- boomelementen Michielsplein en omgeving
- dreefstructuur Kasteeldreef-Catharinadal-De Leonaerdtslaan
- linde Schutterijstraat/ Oude Pastorijstraat
- dubbele bomenrij Grevenbroekstraat (site lagere school)

Algemeen dienen volgende beschermingsmaatregelen toegepast te worden:

- geen materialen noch machines stapelen binnen de kruinprojectie van de bomen om verdichting van de bodem te voorkomen
- tijdens de uitvoering van werken binnen de kruinprojectie dienen de nodige maatregelen genomen te worden zodat noch bovengrondse, noch ondergrondse beschadigingen kunnen gebeuren. De uitvoering van werken is onderworpen aan een vergunning van het college van Burgemeester en Schepenen.

#### Art. 7: Beschermd en beeldbepalende gebouwen

---

**Art. 7.1.:** De **beschermd gebouwen** ondersteunen het historisch –morfologisch gegeven van Hamont-Achel, versterken de cultuurhistorische context en zullen omwille van het ruimtelijk gegeven een ondersteuning bieden aan de ruimtelijke integratie en belevingskwaliteit van het cultuurhistorisch gegeven van Hamont-Achel en van de beschermd en te beschermen monumenten. Het advies van de Administratie van Monumenten en Landschappen is bindend.

Het volgende gebouw wordt opgenomen als beschermd gebouw:

- St. Monulphus- en Gondulphuskerk MB dd 01.09.1994
- Simonshuis en park: Gen. Dempseylaan – (MB. 15.10.2003)

**Art.7.2.:** De **beeldbepalende gebouwen** zijn vastgelegd in de inventarisatielijst van ROHM – afdeling Monumenten en Landschappen en krijgen geen specifieke vermelding op zowel plan bestaande toestand als het bestemmingsplan. Voorafgaand aan het verlenen van een vergunning dient advies gevraagd bij de Administratie Monumenten en Landschappen.

## 2.2 WONEN

Alle nieuwbouw dient rekening te houden met de afmetingen, de oppervlakte en de vorm van het perceel.

- 1Z: max. 1 woongelegenheden  
2Z: max. 2 woongelegenheden

### Art. 8: Zone voor open en/of halfopen bebouwing

#### 8.1. Bestemmingsvoorschriften

**Hoofdbestemming:** vrijstaande woningen of tweewoonsten. De oppervlakte voor het wonen bedraagt min. 70% van het vloeroppervlak.

**Nevenbestemming:** kantoren, diensten en vrije beroepen. Deze functies zijn toegelaten voor max. 30% van het bebouwde vloeroppervlak op het maaiveldniveau tot max. 60m<sup>2</sup>, voor zover deze een verweving met het woonkarakter toelaten en geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit in de directe omgeving (geluidsbelasting, parkeerbelasting,...).

Er worden geen horecafuncties toegelaten.

Het oprichten van een kangoeroewoning wordt toegelaten voor zover deze zich naar volume inpast binnen de bestaande context. In het dakvolume is geen afzonderlijke woongelegenheden toegelaten.

Appartementen zijn toegelaten binnen de door een arcering verduidelijkte bijzonering van het artikel 8 : zone voor open en/of halfopen bebouwing. Binnen de bebouwingsvoorschriften van onderhavig artikel is het toegelaten om deze appartementsbouw in te vullen, er worden hiervoor geen afwijkende of aangepaste voorschriften opgesteld.

#### 8.2. Bebouwingsvoorschriften

##### 8.2.1.

##### *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde delen moeten zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones. Bij hoekpercelen of halfopen bebouwing dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens min 3,00m te bedragen, behalve daar waar de zijgevel grenst aan een zone met een publiek karakter en waarbij het publiek karakter geen bebouwing inhoudt. De bouwgroepen (max. 2 eenheden) dienen t.o.v. de niet gemeenschappelijke perceelsgrens begrensd te worden met een open afgewerkte vrije zijgevel.

Voor de bestaande bebouwing, buiten de grafisch aangeduide zone gesitueerd, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A. Het nieuwbouwwolume moet zoveel mogelijk de bestaande naburige profielen benaderen en een architectonisch verantwoord geheel bewerkstelligen dat zich inpast in de directe omgeving.

##### 8.2.2.

##### *Bouwvorm*

Er zal gebouwd worden in open en/of halfopen bebouwing, waarbij er desgevallend aangesloten dient te worden op de bestaande halfopen bebouwing met een wachtgevel. Er dient gewerkt te worden met één uitgesproken woonvolume dat weliswaar geleed kan zijn in verschillende deelvolumes.

##### **Peil :**

- a. Afgewerkt vloerniveau gelijkvloers max. 0,50m boven gemiddeld peil van de voorliggende weg

##### **Perceelsbreedte :**

- b. Open bebouwing: min. 15,00m (behoudens bestaande percelen)  
c. Halfopen bebouwing: min. 9,00m (behoudens bestaande percelen)

##### **Bouwdiepte :**

- a. Gelijkvloers niveau : volgens aanduidingen op het bestemmingsplan, max. 17,00m  
b. Verdieping : max. 12,00m

##### **Bouwhoogte :**

- a. 1Z : verplicht één bouwlaag met zadeldak: max. 3,50m gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de onderkant van de kroonlijst  
b. 1à2Z : 2 bouwlagen met een zadeldak: max. 6,50m gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de onderkant van de kroonlijst.



- c. 2Z : verplicht 2 bouwlagen met een zadeldak: min. 5,50m en max. 6,50m gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de onderkant van de kroonlijst

**Daken :**

- a. Z : verplichte toepassing van een zadeldak.  
 b. dakhelling : min. 20° en max. 45°, afgeleide vormen binnen het gabarit van een zadeldak (opgebouwd binnen de voorschriften) zijn toegelaten.  
 c. dakbasis : max. 12,00m  
 d. platdak : max. 1/3<sup>de</sup> van het dakoppervlak mag afwijken van de voorgeschreven dakvorm  
 e. dakvensters : max. 1,50m breed en max. 1,50m hoog en op min. 1,00m afstand van elkaar, van de zijgevel, scheidingsmuur of kopgevel  
 f. dakterras : max. oppervlakte bedraagt 1/8<sup>ste</sup> van het totale dakoppervlak, in te planten op min. 1,00m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gabarit aangebracht te worden.  
 g. schouwen : worden ingeplant op min. 2,00m afstand van de voorgevel  
 h. aansluitingen : de dakhelling moet op min. 1,00m perfect aansluiten op het aanpalend volume.

**Uitsprongen op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15cm uitsprongen:**

- a. Kroonlijst : max. 50cm  
 b. voorgevel: op de verdieping losstaande uitbouwen van max. 0,60m diepte en op een min. 1,00m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3<sup>de</sup> van de voorgevel en op min 1,00m van de scheidingsmuur  
 c. achtergevel: op de verdieping een open uitbouw van max. 0,60m diep en op min. 1,00m van de gemeenschappelijke muren, breedte beperkt tot 2/3<sup>de</sup> van de gevelbreedte

**Terugsprongen** : voorgevel: diepte van de terugsprong: max. 2,00m t.o.v. de bouwlijn. Bij een terugsprong mag de achtergevel 2,00m in meer genomen worden t.o.v. de op het bestemmingsplan bepaalde zonering

**Garage** : geïntegreerd in het hoofdvolume aan de straatzijde, wordt toegelaten indien de voorgevelbreedte meer dan 7,00m bedraagt en het poortvlak van de garage niet meer dan 1/2<sup>de</sup> van de gevelbreedte in beslag neemt, de woonfunctie op het gelijkvloers niveau nog een directe relatie met de straat of de voortuin heeft. De garage mag op de gemeenschappelijke perceelsgrens gebouwd worden mits voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring van de aanpalende eigenaar.

**Materialen :**

- a. Hoofdmateriaal : gevelsteen, bepleistering of natuursteen  
 b. Bijmateriaal : max. 30% van de totale oppervlakte, max. 2 hoogwaardige bijmaterialen zijn toegelaten  
 c. Dakbedekking : in harmonie met het hoofdmateriaal  
 d. Buitenschrijnwerk en beglazing: in harmonie met het hoofdmateriaal

**Carport** : a) inplanting op min 2,00m achter de voorgevel van de woning en op min. 2,00m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens met schriftelijk akkoord van de aanpalend eigenaar  
 b) uitvoering in hout  
 c) plat dak  
 d) zijwanden moeten steeds open blijven

## **Art. 9: Zone voor gesloten bebouwing**

### **9.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: wonen

Deze zone zal dienen voor het oprichten van wooneenheden (één- of meergezinswoningen). Indien er in het dakvolume een volwaardige wooneenheid wordt ingericht is een lift verplicht. De lift dient te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen. De bijhorende liftkoker en technische ruimte zal ofwel aan de achterzijde van het gebouw opgericht worden ofwel aan het zicht onttrokken zijn indien hij in het voorste dakvlak wordt ingeplant.

De wooneenheid ondergebracht in het dakvlak zal een verplicht dakterras krijgen van min. 6m<sup>2</sup>. Deze terrasruimte zal grenzen, gekoppeld zijn aan de leefruimte van het dakappartement, hierdoor zal een maximale natuurlijke verlichting en verluchting gegarandeerd zijn. De oppervlakte van de wooneenheid in het dakoppervlak bedraagt min. 80m<sup>2</sup>.

Nevenbestemming: handel, horeca, kantoren, vrije beroepen en detailhandel. Deze mogen ingericht worden vanaf het ogenblik dat de hoofdbestemming gegarandeerd kan worden. Te allen tijde moet het woonkarakter gewaarborgd blijven en mag er geen afbreuk gedaan worden aan de woonkwaliteiten van de directe omgeving (geluidshinder, parkeerbelasting,...)

## 9.2. Bebouwingsvoorschriften

### 9.2.1. *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De niet bebouwde delen moeten zich richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones en worden ingericht in aansluiting op deze laatste.

Voor de bestaande bebouwing, die buiten de grafisch aangeduide zone is gesitueerd, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijhorende voorschriften van het B.P.A. Het nieuwbouwwolume moet zo harmonisch mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing en een architectonisch verantwoord geheel bewerkstelligen dat zich inpast in de directe omgeving.

De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg als de voorgevel worden afgewerkt en ingeplant worden op min. 2,00m van de zijdelingse perceelsgrens.

### 9.2.2. *Bouwvorm*

#### **Perceelsbreedte :**

- a. min. 7.00m, zowel voor nieuw te vormen als voor samen te voegen percelen. Enkel bij invulbouw, omwille van bestaande perceelsstructuur, mag hiervan afgeweken worden. De woning zal ondanks de beperkte gevelbreedte moeten voldoen aan de huidige normen betreffende een voldoende woonkwaliteit. (natuurlijke belichting, verluchting,...)

#### **Bouwdiepte :**

- a. Gelijkvloersniveau : volgens aanduidingen op het bestemmingsplan
- b. Verdieping : max. 12,00m behoudens de bouwstroken langs het Michielsplein waar de bouwdiepte is aangegeven op het plan

#### **Bouwhoogte :**

- a. 2Z : twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht met een hoogte van min. 5,00m en max. 6,50m gemeten vanaf het referentieniveau tot onderkant kroonlijst.
- b. 3Z : drie volwaardige bouwlagen zijn verplicht met een hoogte van min. 7,50m en max. 9,50m gemeten vanaf het referentieniveau tot onderkant kroonlijst

#### **Daken :**

- a. Z : verplichte toepassing van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevel. De nok is max. 3,50m bovenkant de kroonlijst en max. 6,00 meter achter de voorgevel.
- b. dakhelling : min. 30° en max. 45°, afgeleide vormen binnen het gabarit van een zadeldak zijn toegelaten.
- c. dakbasis : max. 12,00m behoudens aan het Michielsplein
- d. platdak : max. 1/3de van het dakoppervlak mag afwijken van de voorgeschreven dakvorm
- e. dakvensters : max. 1,50m breed en max. 1,50m hoog en op min. 1,00m afstand van elkaar, van de zijgevel, scheidingsmuur of kopgevel
- f. schouwen : worden ingeplant op min. 2,00m afstand van de voorgevel
- g. aansluitingen : de dakhelling moet op min. 1,00m perfect aansluiten op het aanpalend volume.
- h. Technische koker lift/technische ruimte lift: deze kan enkel het dak doorbreken aan de achterzijde van het gebouw of kan enkel opgericht worden in het voorvlak indien hij volledig aan het zicht onttrokken is. De lift dient te voldoen aan de geldende toegankelijkheidsnormen.

#### **Uitsprongen op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15cm uitspringen:**

- a. kroonlijst : max. 50cm
- b. voorgevel: op de verdieping losstaande uitbouwen van max. 0,60m diepte en op een min. 1,00m van het rijvlak of parkeerstrook. De totale breedte bedraagt max. 2/3<sup>de</sup> van de voorgevel en op min 1.00m van de scheidingsmuur
- c. achtergevel: op de verdieping een open uitbouw van max. 0,60m diep en op min. 1,00m van de gemeenschappelijke muren, breedte beperkt tot 2/3<sup>de</sup> van de gevelbreedte



**Terugsprongen** : voorgevel: diepte van de terugsprong: max. 2,00m t.o.v.de bouwlijn. Bij een terugsprong mag de achtergevel 2,00m in meer genomen worden t.o.v. de op het bestemmingsplan bepaalde zonering

**Garage** : daar waar mogelijk te integreren in de woning of in de bijgebouwen. Ondergronds parkeren is mogelijk. De toegangshelling zal ingericht worden volgens de van toepassing zijnde omzendbrief. Dit houdt in dat binnen de eerste 5,00m vanaf de rooilijn slechts een helling van 4% toegelaten wordt.

**Materialen** :

- a. Hoofdmateriaal : gevelsteen, bepleistering of natuursteen
- b. Bijmateriaal : max. 30% van de totale oppervlakte, max. 2 hoogwaardige biomaterialen zijn toegelaten
- c. Dakbedekking : in harmonie met het hoofdmateriaal
- d. Buitenschrijnwerk en beglazing: in harmonie met het hoofdmateriaal

**Overbouwde** doorgangen: overbouwingen tot ontsluiting van binnengebieden en achtergelegen percelen zijn toegelaten. Deze dienen in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing.

**Onderbreking** der gesloten bebouwing: vrijblijvende, afgewerkte gevels dienen ingeplant te worden op min. 2,00m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

## **Art. 10: Projectzones (eventueel gefaseerd uit te voeren)**

### **10.1. Mogelijk te ontwikkelen projectzone P1: Th. Watsonlaan**

#### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Het stedenbouwkundig opzet voor deze projectzone bestaat erin om een woonproject op te richten waarbij er een duidelijk contrast naar oppervlakte gebruik en verhouding tussen bebouwde en niet bebouwde ruimte ontstaat tussen het nieuwbouwproject en zijn directe bebouwde omgeving (recente verkaveling, aanpalende bebouwingsstructuur,..). Ten gevolge van compacte woon- en schakelvormen zal er een zo beperkt mogelijke inname van het terrein zijn door de bebouwing. Eveneens dient de opbouw van het project ervoor te zorgen dat de nieuw op te richten wooneenheden een gerichtheid krijgen naar ofwel hun eigen (gemeenschappelijke) buitenruimte of naar de openbare ruimten. Deze opbouw dient er voor te zorgen dat de inrij naar de aanpalende privé-ruimten tot het uiterst minimum beperkt dient te blijven. Ten gevolge van deze inrijproblematiek zal er enkel wonen onder het dak toegelaten worden aan de voorzijde van het project, aan de Thomas Watsonlaan. Bij deze wooneenheden onder dak zal er verplicht een dakterras ingericht worden van min. 6m<sup>2</sup> oppervlakte. Het terras zal een directe relatie hebben met de binnengelegen woonfuncties.

De niet bebouwde ruimte zal ingericht worden als een gemeenschappelijke buitenruimte waarbij er beperkte zones voorzien zijn voor privé-gebruik gebonden aan de aanpalende wooneenheden. De positionering van het groen en/of de niet bebouwde buitenruimte(n) zijn vrij te bepalen binnen het ontwikkelingsconcept van het projectgebied maar dienen ervoor te zorgen dat zowel de privacy van de bewoners gegarandeerd wordt als dat de privacy van de aanpalende zones gegarandeerd blijft.

Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het inpassen van het nieuwbouwproject in de omgeving en de wisselwerking tussen het nieuwbouwproject en zijn omgeving zodat het mogelijk blijft om te allen tijde, en in al de richtingen de nodige uitbreidingen of koppelingen met het nieuwbouwproject te maken. Het project zal naar de omgeving toe een markeringsfunctie krijgen. Het zal enerzijds aanduiden dat men de kern van Achel nadert en anderzijds zal het een stop betekenen, een aanduiding van een knoop voor diegene die vanaf Bergeind de Th. Watsonlaan naderen.

Het nieuwbouwproject zal, onder de vorm van eengezinswoningen en/of appartementen, min. 10 en max. 17 wooneenheden dragen. Het projectgebied zal gekenmerkt worden als een wooninbreiding waar er, in beperkte mate, de mogelijkheid kan zijn om professionele activiteiten uit te bouwen. Deze bijkomende activiteiten dienen de relatie tussen de omgeving en het woonproject te versterken maar mag in geen geval de hoofdactiviteit van het wonen in het projectgebied over nemen. De wooneenheden worden ontworpen met een zo maximaal mogelijke relatie met de semi-privé buitenruimte en/of het openbaar domein. Binnen het woonproject zullen de nodige voorzieningen getroffen worden ivv het rolstoelgebruik, dit houdt onder andere in dat er de nodige liften, dewelke op een zelfstandige wijze door rolstoelgebruikers kunnen gebruikt worden, voorzien dienen te worden. De lift dient te voldoen aan de geldende toegankelijkheidsnormen.

De inplanting en vorm van de bebouwingselementen is vrij te bepalen binnen het projectgebied. Om het nieuwbouwproject, ondanks zijn eigen vormgeving en opbouw, harmonisch in te voegen in de bestaande ruimtelijke omgeving wordt er geopteerd om de bouwhoogte, min. 5,50 en max. 6,50, samen met de dakvorm als enigste perimeters vast te leggen naar bebouwingsvorm. Binnen het projectgebied zal er gewerkt worden met een vloerindex V/T van 0.65. De te gebruiken materialen zijn vrij maar dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving. De maximale bebouwingsindex (B/T) bedraagt 0.35.

Al de mogelijke technische installaties, technische voorzieningen, afvalcontainers, en dergelijke functies zullen in de aanleg van de buitenruimte geïntegreerd worden en hierdoor volledig aan het oog onttrokken worden.

Garages/standplaatsen: zie art. 2.

## **10.2. Mogelijk te ontwikkelen projectzone P2: Kasteeldreef**

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Het stedenbouwkundig opzet voor deze projectzone bestaat erin om een woonerf op te richten in het binnengebied van de Kasteeldreef. Het inbreidingsproject zal opgebouwd worden door ééngezinswoningen te bundelen rond een centrale plek. Deze centrale, gemeenschappelijke buitenruimte, dewelke opgedeeld kan zijn in verschillende deelruimten, dient er voor te zorgen dat de woningen een specifieke gerichtheid krijgen naar deze plek waarbij de relatie met de omgeving opgebouwd wordt vanuit deze buitenruimte.

De gemeenschappelijke buitenruimte zal een sterk verblijfs- en gebruikskarakter dienen mee te krijgen. Bij de inrichting van de buitenruimte zal de nodige aandacht gaan naar het spel, en de wisselwerking tussen de verharde en de zachte zones, zodat er een aangenaam en gediversifieerde leefbare buitenruimte ontstaat vanuit de Kasteeldreeftoegang tot deze wooninbreiding. De toegangszone zal een bijzondere inrichting meekrijgen waardoor het laankarakter dat in de omgeving sterk aanwezig is, hier op een eigen wijze in vertaald zal worden. De ontsluitingszone zal, net zoals al de verharde buitenruimte ingericht worden met losse, opbrekbare materialen met een sterke waterdoorlaatbaarheid. Indien de buitenruimte opgebouwd wordt uit niet-waterdoorlatende materialen dan zullen de nodige elementen ingebracht worden in de inrichting van het openbaar domein voor het op voldoende wijze op te vangen en het bufferen van het hemelwater.

De eengezinswoningen worden vrij ingeplant aan of op de gemeenschappelijke buitenruimte. De inplanting van de woningen zal een zo groot mogelijke gemeenschappelijke buitenruimte tot gevolg hebben. De nieuw in te planten woningen zullen maximaal de inkijk naar de aanpalende bestaande tuinen beperken. De woningen worden opgericht met 2 bouwlagen waarbij de kroonlijsthoogte gelegen zal zijn tussen de min. 5,50m en max. 6,50m gemeten van referentiepeil tot onderkant kroonlijst. In het dakvolume worden er geen dagruimten ingevuld. De woningen krijgen een sobere hedendaagse vormgeving. Bij deze woningen zal er min. 1 garage en/of carport en/of een volwaardige standplaats op eigen perceel ingericht worden.

Het inbreidingsgebied zal een bebouwingsgraad (B/T) mee krijgen van max. 0.25. Deze bebouwingsindex laat het toe de nodige wooninbreiding op te richten met het behoud van voldoende open ruimte binnen het inbreidingsgebied. De vloerindex van het projectgebied zal vastgelegd worden op 0.60.

## **10.3. Mogelijk te ontwikkelen projectzone P3: Dorpsstraat - Meester Saklaan**

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Deze zone wordt bestemd in functie van het realiseren van een woonerf hetgeen opgebouwd wordt uit ééngezinswoningen en appartementen. In het noorden van het projectgebied vinden we het projectgebied P5. Deze projectzones hebben beiden een duidelijk verschillend karakter naar gebruik toe maar zullen ruimtelijk elkaar versterken

Binnen deze inbreidingzone is de relatie met het centrum van Achel een belangrijke randvoorwaarde in de ontwikkeling en structurering van het gebied. Ter hoogte van de Dorpsstraat worden er twee voetgangersverbindingen ingericht dewelke niet enkel een verbinding tussen het projectgebied en het centrum zullen versterken maar eveneens de verbinding tussen de sociale inbreiding van het Schuttersveld en het centrumgebied van Achel.



Een rustpunt op de voet- en fietsersverbinding zal de gemeenschappelijke binnenruimte van het woonerf zijn. De bebouwing van het projectgebied wordt opgebouwd rond een gemeenschappelijke buitenruimte, of rond een aansluiting van verschillende kleinere buitenruimten. Deze buitenruimte zal een combinatie zijn van verharde zones en groene, zachte zones. Het woonerf zal ingericht worden als een publieke buitenruimte waarbij de bebouwing integraal deel uit maakt en een activiteitenkarakter krijgt maar binnen de verschillende deelruimtes zal er steeds een duidelijke eenheid dienen te zijn. De buitenruimte, de erfstructuur mag voor max. 60% verhard zijn. Deze verharde ruimte dienen voor het grootste deel in het teken te staan van speelruimte voor kinderen. Naar verhardingen toe zullen er enkel opbrekbare waterdoorlatende materialen gebruikt worden. Indien de buitenruimte opgebouwd wordt uit niet-waterdoorlatende materialen dan zullen de nodige elementen ingebracht worden in de inrichting van het openbaar domein voor het op voldoende wijze op vangen en bufferen van het hemelwater.

De aan te leggen fiets- en voetgangers verbindingen dienen een duidelijke plaats op te eisen binnen de woonerfstructuur waardoor men goed leesbare circulatiezones krijgt.

De woningen worden opgericht in functie van ééngezinswoningen en/of appartementen. Binnen de architecturale visie van de woningen dienen de ontwerpen steeds te kaderen binnen één algemene ontwerpvisie. De woningen zullen, zelfs wanneer ze geen deel uit maken van een globaal ontwerp, een éénvoudig beeld hebben. De woningen zijn, ten gevolge van hun architectuur, inplanting en onderlinge relatie duidelijk één met de erfstructuur. Het bouwvolume van de woningen en/of de appartementsvolumes zijn vrij maar dienen zich perfect in de omgeving in te passen zowel naar schaal, volume als architectuur. Enkel de kroonlijsthoogte wordt bepaald : min. 5,50m en max. 6,50m t.o.v. het referentieniveau tot onderkant kroonlijst. De woningen hebben een directe relatie met de aanwezige gemeenschappelijke buitenruimte. De wooneenheden ingericht op verdiep zullen verplicht een duidelijke visuele en functionele relatie hebben met deze buitenruimte. Dit dient er voor te zorgen dat er geen nadelige inkijk naar de aanpalende privé zones zal ontstaan.

Binnen het projectgebied zullen er min. 40 tot max. 60 wooneenheden opgericht worden. Per wooneenheid zal er minimaal één garage en/of carport en/of volwaardige standplaats op eigen perceel opgericht worden. Het inplanten van de wooneenheden is vrij, er zal rekening dienen gehouden te worden met een bebouwingsindex van 0.25. De totale vloerindex (V/T) ligt binnen het projectgebied op 0.65.

#### **10.4. Mogelijk te ontwikkelen projectzone P4: Schutterijstraat**

##### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Deze zone wordt bestemd in functie van het realiseren van een woonverdichting in directe relatie met een buitenspeelruimte en in directe relatie met zowel het centrumgebied van Achel als met de sociale inbreiding van het Hitsveldlaan en Schuttersveld.

Het stedenbouwkundig opzet voor deze projectzone bestaat erin om een woonontwikkeling te creëren voor ééngezinswoningen en appartementsgebouwen met een min. van 24 tot max. 30 wooneenheden. Het projectgebied zal opgericht worden als een wooninbreiding met een sterk groen karakter. Hiervoor zal de bestaande groene speelruimte in relatie worden gebracht met het binnengebied van de inbreiding. De bebouwing aan de zijde van het Schuttersveld zal een wandvorming bewerkstelligen zodat er een begeleiding van het autoverkeer komt naar het centrum toe. Deze wandvorming zal de nodige doorbrekingen krijgen om voldoende in relatie te staan met de overstaande en aanpalende bebouwing. Het staat in harmonie met de omgeving maar zal anderzijds zich sterk prononceren als hoekgebouw. Het volume zal opgebouwd worden uit verschillende deelvolumes maar zal één geheel vormen in zijn uiteindelijke vormgeving.

Het parkeren zal volledig op eigen terrein worden opgelost, ofwel geïntegreerd in het volume, via een ondergrondse parking ofwel via garages opgericht op de perceelsgrens. Indien de garages losstaand opgericht worden zullen ze volledig afgewerkt worden met gelijkaardige gevelmaterialen als het hoofdvolume. De bediening van de wooneenheden zal verplicht gebeuren via de Schuttersveld. Deze verplichte toegangszone zorgt ervoor dat het binnengebied effectief zal gebruikt worden als toegangsplein naar de

wooneenheden, het brengt een constante beweging naar het plein toe. Het plein zal eveneens drager zijn van een fiets- en voetgangers circulatie die een verbinding maakt tussen het Schuttersveld en het centrumgebied van Achel.

De bouwvolumes zullen opgericht worden met 1 à 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van max. 6,50m gemeten tussen het referentiepeil en de onderkant van de kroonlijst. De technische kokers van de lift zullen zo sterk mogelijk van het zicht onttrokken worden waarbij de gewenste inplanting van deze technische voorziening aan de achterzijde van het gebouw zal ingericht worden. De lift dient te voldoen aan de geldende toegankelijkheidsnormen. Binnen het inbreidingsproject wordt er enkel een woonfunctie in het dak toegelaten voor de bebouwing gelegen langs de Schutterijstraat mits lift. De bebouwbare oppervlakte van het projectgebied wordt vastgelegd aan de hand van een B/T index van 0.25, de vloerindex wordt vastgelegd op 0.60. Bij het oprichten van een woongelegenheid in het dakoppervlak zal er verplicht een dakterras ingericht worden met een oppervlakte van min. 6m<sup>2</sup>. Dit terras zal in directe relatie met de woonfuncties staan zodat er voldoende natuurlijke verlichting en verluchting kan zijn.

Binnen het projectgebied zullen al de bestratings- en/of pleinmaterialen opbreekbaar en waterdoorlatend zijn. Indien de buitenruimte opgebouwd wordt uit niet-waterdoorlatende materialen dan zullen de nodige elementen ingebracht worden in de inrichting van het openbaar domein voor het op voldoende wijze op te vangen en het bufferen van het hemelwater.

## **10.5. Mogelijk te ontwikkelen Projectzone P5: Handelszone Dorpsstraat**

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Deze zone wordt bestemd in functie van het realiseren een handelsfunctie met bijhorende parkeer- en circulatievoorzieningen, het wonen op verdiep is verplicht maar er dient een afzonderlijke toegang gemaakt te worden voor deze wooneenheden.

Het stedenbouwkundig opzet voor deze projectzone bestaat erin om de bestaande handelszone te structureren, de problematiek van het laden en lossen vast te leggen en de relatie tussen de handelsfunctie en de omliggende gebouwen te versterken. Het binnenliggend gebied, de niet bebouwde ruimte zal ontwikkeld worden als een parkeerterrein met de nodige groen- en lichtvoorzieningen

De bestaande handelsfunctie zal behouden blijven binnen de projectzone. De circulatie van de handelsfunctie zal ingericht worden in functie van het behoud van de toegang aan de Dorpsstraat (enkel ingaand verkeer) , bij de toegang van de Meester Saklaan is er zowel in- als uitgaand verkeer mogelijk. Het parkeerterrein zal ingericht worden met de nodige groenelementen en verlichting. De circulatiezones dienen door de dag vrij toegankelijk te zijn voor voet- en fietsverkeer. Omwille van de veiligheid moet de mogelijkheid bestaan om deze doorgangen 's avonds af te sluiten. Als bestratingsmaterialen worden er enkel opbrekbare, waterdoorlatende materialen toegestaan. Indien de buitenruimte opgebouwd wordt uit niet-waterdoorlatende materialen dan zullen de nodige elementen ingebracht worden in de inrichting van het openbaar domein voor het op voldoende wijze op te vangen en het bufferen van het hemelwater.

De bebouwbare oppervlakte van het projectgebied zal ondanks zijn ligging in het centrumgebied beperkt gehouden worden, nl. 0.45. Dit zorgt ervoor dat er steeds, zowel bij de huidige als bij de toekomstige handels- en/of woonfunctie, de nodige vrije buitenruimte behouden zal blijven.

De bouwhoogte, ZZ , heeft een kroonlijsthoogte van min. 5,50m en max. 6,50m gemeten van referentiepeil tot onderkant kroonlijst. Het bouwvolume kan opgetrokken worden in één of meerdere volumes. Het bouwvolume zal de overgang maken tussen de verschillende bouwdieptes van de Dorpsstraat en de Meester Saklaan. De vloerindex bedraagt 0.65. Deze beperking van de vloerindex zal een beperking van het volume , vooral in bouwdiepte, met zich mee brengen.

De dakvolumes zullen op een dergelijke wijze opgebouwd worden dat het geheel als een lichte dakconstructie overkomt.

Dakvorm: min. 20° en max. 45°.

Afwijkende vormen van een zadeldak zijn toegelaten.

## **10.6. Mogelijk te ontwikkelen Projectzone P6: Hitsveld**



**Stedenbouwkundige uitgangspunten**

Deze zone wordt bestemd in functie van het realiseren van groepswoningbouw. Het projectgebied zal opgebouwd worden als een woonerf. De op te richten woningen worden gebundeld of geconcentreerd rond een gemeenschappelijke erfstructuur. Deze erfstructuur is de drager van het gebied. Het erf structureert het binnengebied en sluit naadloos aan op de bestaande infrastructuur.

De koppeling met de bestaande infrastructuur zal gebeuren ter hoogte van Klein Hitsveld. Deze toegang is zowel voor fiets- en voetgangersverkeer als voor gemotoriseerd verkeer. Dit in tegenstelling tot de verbindingen met Zandhaag. Deze doorsteken zullen behouden blijven als fiets- en voetgangersdoorsteek. De erfstructuur zal door zijn inrichting een duidelijke groene inbreiding worden binnen het gebied .

De inplanting van de woonvolumes is vrij maar dient één globale structuur na te streven. De woningen zullen opgebouwd worden in een halfopen verband. De bouwhoogte is vrij te bepalen met 1 à 2 bouwlagen , enkel de minimum en maximum bouwlagen worden vastgelegd op enerzijds min. 3.50m en max. 6.50m. De woningen dienen ondanks hun verschillende kroonlijsthoogte duidelijk één structuur te vormen.

De dakvolumes zullen op een dergelijke wijze opgebouwd worden dat het geheel als een lichte dakconstructie overkomt. Dakvorm: min. 20° en max. 45°. Afwijkende vormen van een zadeldak zijn toegelaten zolang ze binnen het maximale gabarit vallen.

De bebouwbare oppervlakte van het projectgebied zal ondanks zijn ligging in het centrumgebied beperkt gehouden worden, nl. 0.45. De vloerindex bedraagt 0.65. Deze beperking van de vloerindex zal een beperking van het volume , vooral in bouwdiepte, met zich mee brengen.

**Art. 11: Zone voor aanhorigheden**

---

**11.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: gelijk aan deze van het hoofdgebouw, inbegrepen autobergplaatsen en andere bergingen, Een wooneenheid is verboden.

**11.2. Bebouwingsvoorschriften***11.2.1.**Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De zichtbare gevels dienen afgewerkt te worden als een volwaardige gevel in harmonie met het hoofdgebouw.

*11.2.2.**Bouwvorm***Bouwdiepte :**

- a. Gelijkvloers niveau : volgens aanduidingen op het bestemmingsplan

**Bouwhoogte :**

- a. Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag van max. 3,50m, gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de onderkant der kroonlijst

**Daken :**

- a. max. 45°

**Uitsprongen :**

- a. Enkel de kroonlijst mag max. 0,30m uit het gevelvlak springen

**Materialen :**

- b. Gevelmaterialen gelijk aan deze van het hoofdvolume

**Art. 12: Zone voor garages**

---

**12.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: oprichten van garages (incl. toegangswegen) in een groene omgeving

**12.2. Bebouwingsvoorschriften***12.2.1.**Inplanting*

De inplanting der bouwvolumes is vrij te bepalen binnen de bestemmingszone. De garages zullen in zijn geheel aangevraagd worden. Indien er gevels op een gemeenschappelijke perceelsgrens worden ingeplant

dienen deze afgewerkt te worden als een volwaardige gevel, en dient er bij de bouwaanvraag een schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaars toegevoegd worden.

Op het inplantingsplan zal eveneens de volledige groenaanleg mee opgenomen worden. Deze zal bij voorkeur voor 100% bestaan uit streekeigen groen.

### 12.2.2. *Bouwvorm*

#### **Bouwdiepte :**

- a. Volgens maataanduiding op het bestemmingsplan

#### **Bouwhoogte :**

- a. max. 3,00m. gemeten vanaf het referentiepeil tot onderkant kroonlijst.

#### **Daken :**

- a. max. 45°

#### **Volume :**

- a. Diepte max. 6,00m

#### **Materialen :**

- a. Hoofdmateriaal : gevelsteen, bepleistering
- b. Bijmateriaal : max. 30% van de totale oppervlakte, max. 2 hoogwaardige biomaterialen zijn toegelaten.
- c. Dakbedekking : in harmonie met het hoofdmateriaal
- d. Buitenschrijnwerk en beglazing : in harmonie met het hoofdmateriaal

#### **Uitsprongen :**

- a. Kroonlijst max. 0.30m uit het gevelvlak

## **Art. 13: Zone economische nevenactiviteiten**

### **13.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemming: handel, huisnijverheden en diensten die het stil en gezond karakter van de omgeving niet schaden. Woonvertrekken zijn niet toegelaten.

De uitgeoefende functies staan in relatie met de functie van de gelijkvloerse bouwlaag horend bij de voorliggende strook voor hoofdgebouwen. Deze strook kan enkel bebouwd worden voor zover het voorliggend hoofdgebouw gerealiseerd is of indien deze gelijktijdig opgericht zal worden, zodat er geen openingen in de straatwand ontstaan.

Nevenbestemming: parkeerplaatsen

Het inrichten van parkeerplaatsen horend bij de tertiaire functie is toegelaten met een oppervlakte gelijk aan de bebouwde oppervlakte in deze zone en de bijhorende strook voor hoofdgebouwen. Indien in de zone van hoofdgebouwen op gelijkvloers geen handels- en/of ambachtelijke activiteit wordt uitgeoefend, doch slechts een woonfunctie bestaat, zullen de achterliggende gronden beschouwd worden als zone voor binnenplaatsen, patio's en tuinen en zullen de voorschriften van de desbetreffende zone van kracht zijn.

### **13.2. Bebouwingsvoorschriften**

#### 13.2.1. *Inplanting*

De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan, met een terreinbezetting gelijk is van max. 2/3<sup>de</sup> van de gelijkvloerse oppervlakte. De niet bebouwde delen zullen ingericht worden in relatie tot de aanpalende bestemming.

De voorgevel zal aansluitend met de achterste grens voor hoofdgebouwen of op min. 6,00m achter deze grens opgericht worden. De zijgevel dient op min. 3,00m van de perceelsscheiding worden opgericht of op de perceelsgrens. Indien het hoofdgebouw opgericht is op 3,00m van de perceelsgrens zal het bouwvolume binnen deze bestemming eveneens op 3,00m van de perceelsscheiding opgericht worden. De achtergevel zal op de perceelsscheiding of op min. 3,00m ervan worden opgericht.

#### 13.2.2. *Bouwvorm*

- **Bouwhoogte :**

- a. Één bouwlaag, met een hoogte van max. 4,50m gemeten vanaf het referentiepeil tot de onderkant van de kroonlijst. Ingeval van oprichting op de perceelsscheiding is de hoogte beperkt tot 3,00m tot de onderkant van de kroonlijst.

- **Daken :**

- a. Dakhelling: max. 45°



b. Nokhoogte : max. 6,50m

- **Materialen** : materialen in relatie tot het voorliggend gebouw. Indien het gebouw zichtbaar is vanaf het openbaar domein dient het in dezelfde materialen afgewerkt te worden als het voorliggend gebouw

---

## **Art. 14: Zone voor agrarische bedrijven met nabestemming**

---

### **14.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : agrarische functie die past in het kader van de dorpsgemeenschap met uitzondering van intensieve veeteelt.

Nabestemming: de zone met nabestemming is via een arcering aangeduid op het bestemmingsplan

### **14.2. Bebouwingsvoorschriften**

#### *14.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

De huidige agrarische functie kan behouden blijven binnen zijn context en gebouwen. Bij stopzetting van het agrarisch bedrijf is een bestemmingswijziging naar een woonfunctie verplicht. Het agrarisch bedrijf kan zijn gebouwen in stand houden. Grondige afbraak of verbouwingswerken zijn enkel toegelaten in functie van het behoud en verder zetten van de beroepsactiviteit. De onderliggende bestemmingen worden na het stopzetten van de bedrijvigheid van toepassing.

## 2.3 GROENVOORZIENINGEN

---

### Art. 15: Zone voor voortuinen

---

#### 15.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: voortuinen

Binnen deze zone is woningbouw verboden inclusief de inrit naar ondergrondse garages.

Binnen de voortuinstrook mag een parkeerzone ingericht worden voor max. 2 wagens indien ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het landschapsplan.

### Art. 16: Zone voor binnenplaatsen, patio's en achtertuinen

---

#### 16.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: privé of gemeenschappelijke tuin met bij voorkeur streekeigen beplanting.

Nevenbestemming: alleenstaande constructies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (hobbyserre, tuinhuis, bergplaats, garages, carport)

#### 16.2. Bebouwingsvoorschriften

##### 16.2.1.

*Inplanting*

Inplanting van de achtergevel van de alleenstaande constructies op max. 35,00m achter de rooilijn en op de laterale perceelsgrens of op min. 2,00m van de perceelsgrens.

De bijgebouwen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden indien de 4 gevels worden afgewerkt in dezelfde materialen als het hoofdvolume. Indien het volume gekoppeld wordt aan een reeds bestaand volume op de perceelsgrens van het belendend perceel, wordt het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar bij het dossier gevoegd. Per project zal er een afzonderlijke beoordeling van het inplantingsvoorstel opgesteld worden. Indien de vrije ruimte van de groenzone te beperkt wordt zal de garage verplicht voorzien worden in de woning.

##### 16.2.2.

*Bouwvorm*

##### **Bouwoppervlakte :**

- a. De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 30% van de totale oppervlakte van de zone voor binnenplaatsen, patio's en achtertuinen, met een oppervlakte van max. 50m<sup>2</sup> voor een ééngezinswoning.
- b. Bij meergezinswoningen en/of appartementen zal er min. 1 garage per woonegelegenheid opgericht worden met een oppervlakte van max. 30m<sup>2</sup>.
- c. Het geheel van de bouwvorm is te beoordelen per project.

##### **Daken :**

- a. Dakhelling : max. 45°, indien het bijgebouw wordt ingeplant op de perceelsgrens is een plat dak verplicht
- b. Kroonlijsthoogte : max. 3,00m gemeten vanaf het referentiepeil tot onderkant kroonlijst
- c. Nokhoogte : max. 6,50m

##### **Materialen:**

- e. Hoofdmateriaal : zelfde als hoofdgebouw
- f. Bijmateriaal : max. 30% van de totale oppervlakte, max. 2 hoogwaardige biomaterialen zijn toegelaten
- g. Dakbedekking : in harmonie met het hoofdmateriaal
- d. Buitenschrijnwerk en beglazing: in harmonie met het hoofdmateriaal

## 2.4 ZONE VOOR VERKEERSDOELEINDEN EN VERBLIJFFUNCTIES

---

De stroken in dit plan aangeduid voor deze bestemming zullen ingelijfd worden bij de openbare infrastructuur door afstand of onteigening. Deze zone is bestemd voor het verkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur en nutsvoorzieningen. De zones voor beplanting dienen gevrijwaard te blijven van nutsleidingen.

### Art. 17: Zone voor kwalitatief ingericht openbaar domein

---

#### 17.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis

#### 17.2. Bebouwingsvoorschriften

##### 17.2.1. *Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone fungeert als zone voor doorgaand verkeer, bestemmingsverkeer en als algemene verblijfsplek. Door de materiaalkeuze en inrichting zal een traag verkeersgebied (50km/h) ontwikkeld worden. Het overige gedeelte van het openbaar domein dient ingericht te worden als een verblijfsplek met een groen karakter. Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dienen bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat.

Voor de inrichting van het openbaar domein kunnen zowel harde materialen als koolwaterstofverhardingen, klinkers, kasseien,.. gebruikt worden of zachte pleinmaterialen zoals dolomiet. Bij de aanleg van het openbaar domein dienen de nodige maatregelen genomen worden voor het verkrijgen van een maximale waterdoorlaatbaarheid. Indien er in deze zone parkeervlakken ingericht worden moeten ze landschappelijk in het geheel van het openbaar domein ingepast worden.

Deze groenzones of groenelementen dienen garant te staan voor een grote meerwaarde aan het openbaar domein. De algemene omgevingskwaliteit dient door de groeninvulling versterkt te worden. Het groen zorgt tevens voor een visuele verlenging van de voortuinzones in het openbaar domein en vice versa. De gebruikte beplanting dient bij voorkeur streekeigen te zijn.

### Art. 18: Zone voor woonstraat

---

#### 18.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis met als aanwezige hoofdfunctie wonen

#### 18.2. Bebouwingsvoorschriften

##### 18.2.1. *Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone fungeert als een verblijfszone gelinkt aan de aanpalende woningen. Dit openbaar domein is ingericht met het oog op wonen en wandelen. Voetgangers en fietsers hebben een absolute voorrang binnen deze zone. Het gemotoriseerd verkeer staat volledig in het teken van de ontsluiting der aanliggende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden dat dit gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden.

Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dient bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat. Het creëren van dit aangenaam verblijfsklimaat zal hoofdzakelijk gebeuren door het gebruik van groenelementen.

Daar waar bestaande groenstructuren aanwezig zijn zullen deze behouden blijven en versterkt worden.



---

**Art. 19: Zone voor dreefstructuur**

---

**19.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis, in een sterk groen karakter, met als aanwezige hoofdfunctie wonen

**19.2. Bebouwingsvoorschriften***19.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone fungeert als een verblijfszone gelinkt aan de aanpalende woningen. Dit openbaar domein is ingericht als een dreef waarbij de wegenis geflankeerd wordt, aan weerszijden, door een sterke groenstructuur. Deze groenstructuur bestaat uit volumineuze hoogstambomen dewelke een bladerdak vormen boven de straat.

Voetgangers en fietsers hebben een absolute voorrang binnen deze zone. Het gemotoriseerd verkeer staat volledig in het teken van de ontsluiting der aanpalende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden dat dit gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden (30-50km/h)

De gebruikte verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn. De keuze van verhardingsmateriaal, koolwaterstofverhardingen en betonverhardingen dienen tot een uiterst minimum beperkt te blijven. De inrichting moet één geheel vormen met zijn aanpalende bebouwing en de andere pleinfuncties waartegen de zone aansluit.

Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dient bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat. Het creëren van dit aangenaam verblijfsklimaat zal hoofdzakelijk gebeuren door het gebruik van groenelementen.

Daar waar bestaande groenstructuren aanwezig zijn, zullen deze behouden blijven en versterkt worden.

---

**Art. 20: Zone voor woonerf**

---

**20.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : aanleg van openbare wegenis met als aanwezige hoofdfunctie wonen

**20.2. Bebouwingsvoorschriften***20.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes*

Deze zone fungeert als een verblijfszone gelinkt aan de aanpalende woningen. Dit openbaar domein is ingericht met het oog op wonen, spel en wandelen. Voetgangers en fietsers hebben een absolute voorrang binnen deze zone. Het gemotoriseerd verkeer staat volledig in het teken van de ontsluiting der aanliggende woningen. Het openbaar domein dient op een specifieke wijze ingericht te worden dat dit gemotoriseerd verkeer enkel kan plaatsvinden tegen lage snelheden (30km/h)

De gebruikte verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn. De keuze van verhardingsmateriaal, koolwaterstofverhardingen en betonverhardingen dienen tot een uiterst minimum beperkt te blijven. De inrichting moet één geheel vormen met zijn aanpalende bebouwing en de andere pleinfuncties waartegen de zone aansluit.

Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, ... dient bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat. Het creëren van dit aangenaam verblijfsklimaat zal hoofdzakelijk gebeuren door het gebruik van groenelementen.

Daar waar bestaande groenstructuren aanwezig zijn zullen deze behouden blijven en versterkt worden.

---

**Art. 21: Zone/as voor fiets en voetgangersverkeer**

---

**21.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : fiets- en voetgangersverkeer

**21.2. Bebouwingsvoorschriften****21.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes**

Deze zone kan een eigen vormgeving en inrichting krijgen maar dient zich volledig in te passen en aan te sluiten bij de aanpalende bestemmingszone. In deze zone dient er bijzondere aandacht te gaan naar het inrichten van een veilige omgeving, ten allen tijde, voor de gebruikers van deze zone. De gebruikte materialen dienen in harmonie te zijn met deze van de aanpalende openbare inrichting. De materiaalkeuze is vrij maar een goede beloopbaarheid en waterdoorlatendheid dient gegarandeerd te zijn.

Er zal eveneens de nodige aandacht gaan naar het aanbrengen van de nodige verlichtingselementen, straatmeubilair,.. en dit in functie van het creëren van een aangenaam en veilig verblijfskarakter van het gebied.

De aanduidingen van de fiets- en voetgangerscirculaties zijn richtinggevend, de aslijn geeft een zone weer waar de verbinding moet gelegen zijn. Deze aslijn laat het verplaatsen van de circulatie toe in functie van de ruimtelijke invulling van een architectuurproject. De inpassing van de circulatie-as dient met de nodige zorg voor ruimtelijke kwaliteit te gebeuren.

**Art. 22: Zone/as voor gemotoriseerd verkeercirculatie**

---

**22.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : gemotoriseerd verkeer

**22.2. Bebouwingsvoorschriften****22.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes**

Deze zone kan een eigen vormgeving en inrichting krijgen maar dient zich volledig in te passen en aan te sluiten bij de aanpalende bestemmingszone. In deze zone dient er bijzondere aandacht te gaan naar het inrichten van een veilige omgeving, ten allen tijde, voor de gebruikers van deze zone. De gebruikte materialen dienen in harmonie te zijn met deze van de aanpalende openbare inrichting. De materiaalkeuze is vrij maar een goede beloopbaarheid en waterdoorlatendheid dient gegarandeerd te zijn.

De aanduidingen van de circulaties zijn richtinggevend

**Art. 23: Zone voor groen- en speelplein**

---

**23.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : pleininrichting met sterk groen karakter ifv het creëren van een verblijfsplek voor rust en spel.

**23.2. Bebouwingsvoorschriften****23.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes**

Het openbaar domein zal ingericht worden als een verblijfsplek in directe relatie met de aanpalende woonfuncties. Deze ruimte zal op een dergelijke wijze ingericht worden dat er verschillende zones, gebruikszones binnen één ruimte mogelijk zijn zoals een grasveld, speeltuintje, zitelementen. Het beeld dat van deze pleinen verkregen wordt zijn groene rustplekken binnen een woon- en leefstructuur. Indien er grotere delen van een plein verhard worden in functie van spelvlakken zal het nodige groen aangebracht worden via boom- en volume elementen.

De groeninvulling dient voor 80% te bestaan uit streekeigen groen. De verlichtingselementen en het meubilair dienen één geheel te vormen met de algemene inrichting.

Er zal bij de inrichting van het groenplein slechts 20% verhard worden in functie van wandelpaden. De hiervoor gebruikte materialen dienen waterdoorlatend te zijn.

**Art. 24: Zone voor pleinfunctie**

---

**24.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen : openbaar domein ingericht als plein

**24.2. Bebouwingsvoorschriften****24.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes**

Het openbaar domein zal ingericht worden als een plein, een ontmoetings- en verblijfsplek waar de nadruk ligt op de aanwezige openbare functies. Het plein wordt aangelegd als representatieve ruimte, als inkomgebied van de openbare functies.

De groenvulling van het plein zal bij voorkeur gebeuren met streekeigen beplantingen.

**Art. 25: Zone voor parkgebied**

---

**25.1. Bestemmingsvoorschriften**

Hoofdbestemmingen: openbaar domein ingericht als park

**25.2. Bebouwingsvoorschriften****25.2.1. Vorm en inrichtingsprincipes**

Het openbaar domein zal ingericht worden als een parkgebied, een verblijfsplek binnen de bebouwde omgeving in een sterk groen kader. Binnen deze zone zullen de bestaande aanwezige groenstructuren maximaal behouden blijven en versterkt worden.

Er zijn enkel bebouwingen toegelaten dewelke een ondersteuning geven aan de groenstructuur of nodig zijn voor het onderhoud van deze groenstructuren. De verhardingen binnen dit gebied dienen tot een uiterst minimum beperkt te blijven en zijn enkel toegelaten onder de vorm van wandelpaden en circulatiezones die toegang verlenen tot de aanwezige bebouwde elementen.

De aanwezige bomen dienen optimaal behouden te blijven. Voor het kappen van op het terrein aanwezige hoogstambomen dient voorafgaandelijk een kapvergunning te worden aangevraagd en dient er in het eerst volgend plantseizoen een nieuwe streekeigen boom te worden aangeplant.



## 2.5 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

---

### Art. 26: Zone voor openbaar nut

---

#### 26.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemmingen: functies van openbaar nut

In deze zone zijn enkel gebouwen of gebouwen complexen van openbaar nut toegelaten. De uitbreiding van de gebouwen dient zich harmonieus in te passen in de omgeving.

#### 26.2. Bebouwingsvoorschriften

##### 26.2.1. *Vorm en inrichtingsprincipes*

Elke aanvraag dient beoordeeld te worden in het kader van de omgeving. Alvorens over te gaan tot het wijzigen van het om het even welk deel van de constructie dient er over gewaakt te worden dat de harmonische samenhang van het gebouw op zich en de onderlinge samenhang van het gebouw met zijn omgeving niet verstoord wordt.

##### 26.2.2. *Deelzones*

###### **Zone 1: zone voor sport- en recreatieve infrastructuur: Sportcentrum Koekoek en omgeving**

- **Bestemming** :sport- spel- en recreatieve infrastructuur
- **Vloerindex** : max. 0.3
- **Bouwhoogte**: max. 11,00m
- **Terreinaanleg & inplanting**: de algemene inrichting van het gebied dient gekaderd te zijn binnen een groene omgeving. De verhardingen in functie van circulaties en verblijfsplekken dienen beperkt te blijven tot max. 10% van de totale oppervlakte. De verhardingen in functie van sportactiviteiten worden niet mee gerekend binnen deze zone.

###### **Zone 2: zone voor onderwijs en gemeenschapsvoorzieningen: Kleuter- en lagere school Achel-centrum, cultuur centrum, Joy**

- **Bestemming**:onderwijsvoorzieningen,ontmoetingscentra,gemeenschaps-voorzieningen, pleinen, bejaardenhuisvesting
- **Vloerindex** : max. 0.4
- **Bouwhoogte**: max. 9,00m

###### **Zone 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen: St. Monulphus & Gondulphuskerk en gemeenschapshuis**

- **Bestemming** : gemeenschapsvoorzieningen
- **Vloerindex** : max. 0.75

###### **Zone 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen: Simonshuis**

- **Bestemming** : gemeenschapsvoorzieningen
- **Bouwindex** : max. 1
- **Bouwhoogte**: de bestaande kroonlijst hoogte is de max. bouwhoogte