

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

tabel 1 BOUWZONES

ZONE	BESTEMMING	MAXIMUM HOOGTE	HOOFDGEBOUWEN										AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN						
			max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	A	B	C				
1	W1	70	X	X	5	0,3	8	6	X	8	20	8	12	1	2	HD	35	55	A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22
2	W2	40	X	X	12	AV	8	AV	X	8	20	X	12	1	2	HD	25	55	A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22
3	SB	30	X	X	1	ZP													A, B2, C2, C11, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22
4	GB	100	X	X	ZP														A, B2, C6, C12, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22
5	GW	50	X	X	ZP														A, B1, B2, C3, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C19, C20, C21, C22

VERKLARING BIJ TABEL 1 - BOUWZONES

Kolom 1 Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft en van het volgnummer van de zones.

Kolom 2 en 3 De hoofdbestemming is deze waarvoor 70 % van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de constructie is bestemd. Er kan van deze cijfers afgeweken worden indien de nevenbestemming slaat op een bestemming die het karakter van de hoofdbestemming ondersteunt bv. bij de hoofdbestemming "woning" zijn detailhandel, kleine kantoren, autobergplaatsen een ondersteuning van de hoofdbestemming.

W woningen
 W1 menging aaneengesloten en halfopen bebouwing
 W2 menging halfopen en open bebouwing
 H horeca, detailhandel, diensten en kantoren
 O openbare gebouwen (kantoren, diensten, verzorgings- en onderwijsdiensten, cultuur, cultus)
 SB stapelplaatsen en kleine bedrijven, niet storend voor de woonomgeving.
 GB garages - bergplaatsen

De delen van percelen, gelegen achter de constructies in de zones met bestemming W, zijn koeren en hovingen waar naast groenaanleg en diverse verhardingen afzonderlijke bijgebouwen kunnen worden opgericht volgens de voorschriften van B1 en binnen de perken van kolom 4.

De percelen delen van de andere bouwzones die niet bebouwd worden mogen verhard worden zoals vermeld in de zonevoorschriften. De overblijvende delen dienen als groenzone aangelegd.

Kolom 4 De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 5 De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m².

Kolom 6 V = Som van de vloeroppervlakten. De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m. onder de pas van de inkomdeur liggen worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m. bedraagt. T = Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 7 Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 8 De aanduiding O/X betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens verschillende plaatsingen mogelijk zijn. Er dient ten opzichte van deze laatste zijkavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X meter behouden, indien aan de andere zijde van de betrokken zijkavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum x meter kan gebiedigd worden of wordt geëerbiedigd.

Kolom 10 De breedte wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid x uit kolom 8 gebruikt wordt dient deze minimumwaarde met x vermeerderd.

Kolom 11 Geeft de maximale kavelbreedte aan.

Kolom 12, 13, 14 en 15 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 16 en 17 De hoogte wordt gemeten vanaf de pas van het voetpad. Bij hellende terreinen telt de pas van het voetpad in het midden van het hoofdgebouw. Bij bepaling van de hoogte in aantal bouwlagen van maximum 3,- m. hoogte bedoeld.

Kolom 18 HD hellend dak
 HD1 hellend dak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 HD2 hellend dak met nok loodrecht op de voorgevelbouwlijn
 PD plat dak
 Vanaf de achtergevel van de verdieping is voor de gelijkvloerse bebouwing ook plat dak toegelaten.

tabel 2 OPEN RUIMTEN

ZONE	BESTEMMING	MAXIMUM HOOGTE	PLAATSING										DAKVORM			BUGEBOUWEN			AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN					
			max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m	min. m	max. m			
6	TU	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4,5, C5, C5,8, C5,7,8
7	WE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C5, C5,8, C5,7,8
8	BS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C5,7,8, C5,7,8

VERKLARING BIJ TABEL 2 - OPEN RUIMTEN
 Kolom 2 en 3: TU = tuinstrook
 WE = zone voor wegenis
 BS = bouwvrije strook
 GW = garageweg
 V = voetweg
 Kolom 1,4,5,6,7 en 10 - zie verklaring tabel 1 - kolommen 1,4,5,7,8 en 18.

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A.1. Afsluitingen op perceelsgrenzen
 Op zij- en achterkavelgrens: afsluitingen in hout, baksteen en hagen toegelaten tot maximum 2,- m. hoogte.
 Op de zijkavelgrens in de voortuinstrook: hagen tot maximum 2,- m. hoogte toegelaten.
 Op de rooilijn: hagen tot maximum 1,20 m. - baksteenmuurtjes 0,80 m. hoogte toegelaten.

A.2. Parkeerruimten, Garages, Stallingsruimten
1. Woningen
 Bij iedere nieuwbouw dient per woning voorzien te worden 1 garage of stallingsruimte
 1 parkeerplaats (aansluitend bij de openbare weg)
Uitzonderingen:
 - parkeerplaats niet te voorzien bij aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat.
 - Bij een nieuwe verkaveling van rijbebouwing mogen bij aaneengesloten bebouwing de parkeerplaatsen geroepeerd worden in kleine parkeerhavens:
 * maximum 10 auto's/parkeerhavens
 * geen enkele woning verder dan 30,- m. verwijderd van de parkeerhaven
 - garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9,- m.
 - garages zijn niet toegelaten in het hoofdgebouw op percelen die smaller zijn dan 6,- m. en waar een terrasweg bestaat.

2. Winkels, Horeca, Kantoren, Stapelplaatsen, Industrie, Openbare Gebouwen.
 - parkeerplaatsen volgens de vigerende voorschriften op het ogenblik van de bouw aanvraag
 - per 4 parkeerplaatsen dient 1 hoogstamige boom te worden aangeplant.

A.3. Materialen
1. Algemeen
 Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.

2. Woningen, Winkels, diensten, kantoren
 gevelbekleding: kleinschalige materialen
 bv. wel: baksteen en betonsteen
 niet: prefab-beton-elementen
 dakbedekking: platte daken: bij platte daken die lager dan 5,- m. gelegen zijn dient een grindbedekking te worden aangebracht.

3. Industriële gebouwen:
 Gevels: Voor zover die aansluiten bij gebouwen vermeld onder A.3.2. dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden. In andere gevallen zijn prefabelementen of bezettingen toegelaten.

A.4. Hinder
 Alle maatregelen dienen genomen te worden om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken. Een activiteit mag geen geluidshinder veroorzaken die groter is dan 55 dB (A) overdag en groter dan 40 dB (A) 's nachts buiten de grenzen van het eigen perceel of buiten de grenzen van de zone voor ambachtelijke bedrijven stapelplaatsen en kleine bedrijven.

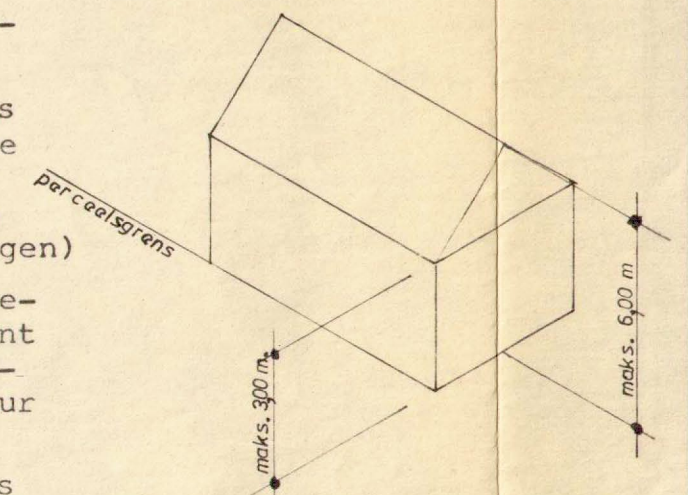
B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

B.1. Bijgebouwen
 - Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre terreinbezetting en de V/T (kolommen 4, 5 en 6) niet worden overschreden
 - Minimum afstand t.o.v. achterzijde hoofdgebouw: 5,- m.
 - Maximum gabarit vanaf de perceelsgrens
 - Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen (ook aan de buitenkant te voegen)
 - Wanneer op de kavelgrens een bestaande haag aanwezig is, dient voor het bouwen op deze kavelgrens een akkoord met de gebuur te worden voorgelegd
 - Bij niet-bakstenen constructies dient een afstand van 0,75 m. tot de kavelgrens te worden in acht genomen.
 - De oppervlakte dient beperkt te worden tot 30,- m² per perceel.
 - Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

B.2. Afwerking scheidsmuren
 Bij aaneengesloten bebouwing en halfopen bebouwing dienen de delen van de scheidsmuren binnen het toegelaten gabarit, waar niet tegenaan wordt gebouwd, te worden afgewerkt met materialen die de waterdichtheid van de scheidsmuur verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.

B.3. Uitbouwen
1. Op het gelijkvloers zijn in de voortuinstrook, op maximum de halve gevelbreedte, uitbouwen toegelaten tot maximum 0,60 m. diepte en tot op minimum 1,90 m. van de zijperceelsgrens.
2. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,60 m. toegelaten over maximum de halve gevelbreedte. De afstand tot de zijperceelsgrens dient minimum 0,60 m. te bedragen boven het openbaar domein en minimum 1,90 m. in de voortuinstrook.
 Uitsprongen boven het openbaar domein mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2,30 m. bedragen.
3. Boven de vlakken van de hellende daken zijn op maximum de halve lengte van de kroonlijst uitbouwen toegelaten op min. 1,- m. afstand van het midden van de scheidsmuren. De hoogte van de verticale wand evenwijdig met de voorgevel bedraagt maximum 2,- m. Hellend dak is verplichtend. De maximum breedte van de uitbouwen is 2,- m.

B.4. Private buitenruimte
 Iedere woongelegenheden moet over een private buitenruimte beschikken aansluitend bij de woonvertrekken. Indien het gelijkvloers bebouwd wordt moet deze buitenruimte minstens 30 % bedragen. Indien er op de verdieping gewoond wordt (bv. appartementen) moet elke woongelegenheden over een terras beschikken van minimum 10 % (met als kleinste afmeting 2,- m.). Het percentage wordt berekend op de brutovloeroppervlakte van de woongelegenheden.



C. ZONEVOORSCHRIFTEN

C.1. 1. Bij open bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofd-volumes toegelaten.
 gesloten muur (geen ramen)
 geen gemene muur
 afwerking in dezelfde gevelmaterialen als woning
 Bij een nieuwe verkavelingsaanvraag dient gespecificeerd te worden welke oplossing op de verschillende percelen wordt toegelaten. De kavels dienen een minimum breedte van 18,- m. te hebben.
 2. Bij halfopen bebouwing dient het hoofdvolume een afstand van 3,- m. te bewaren van de open zijkavelgrens.

De kavels dienen een minimum breedte van 12,- m te hebben.

C.2. Zone voor stapelplaats en kleine bedrijven
1. Nieuwbouw
 - maximum volume
 - oppervlakte maximum 500,- m².
2. Bestaande gebouwen
 - De bestaande gebouwen volumes mogen als stapelplaats of voor een klein bedrijf gebruikt worden.
 - Aan gebouwen die het maximum volume vermeld onder 1 overschrijden zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak van deze gebouwen of uitbreiding moeten nieuwe gebouwen beantwoorden aan de voorschriften vermeld onder 1. Bij uitbreidingen mag de totale oppervlakte niet meer dan 500,- m² bedragen.

C.3. Het volume van de bestaande gebouwen mag behouden blijven. Vanaf de zonegrenzen mogen nieuwe gebouwen worden opgericht binnen volgend gabarit.

Indien er ramen uitgeven op een perceelsgrens die aansluit op een zone voor woningbouw, dien een afstand tot deze perceelsgrens te worden van minimum 5,- m.
 Wanneer gebouwen kunnen aansluiten bij gebouwen uit een naastliggende zone, waar grotere gabariten worden toegelaten, mogen deze gabariten worden aangehouden in deze zone over een maximum lengte van 20,- m. om aldus een harmonische overgang te kunnen maken.

C.4. Aan gebouwen of delen van gebouwen in deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten; bij volledige afbraak dient de zone gerespecteerd. Maximum 40 % van deze zone mag verhard worden.

C.5. In deze zone mag er niet gebouwd worden.

C.6. Zone voor garages en autobergplaatsen
1. Maximum toegelaten gabarit
 plat dak orwel hellend dak
 - kroonlijsthoogte: 3,50 m.
 - maximum steilheid van 45°
 - verdieping in dak toegelaten voor herping en atelier
 - maximum nokhoogte: 6,50 m.

2. Materialen
 Hout en betonplatenconstructies worden niet toegelaten

3. Opwulping tussen gebouwen
 De openingen tussen de gebouwen dienen opgevuld te worden ofwel
 - in baksteen
 - in hout op hoogte van maximum 2,- m.
 - met hagen

C.7. Langs deze strook mogen slechts garages en bergplaatsen gebouwd worden.

C.8. Deze zone mag 100 % verhard worden.

C.9. Hoogte kroonlijst, dakvorm, dakafdekkingen en materialen van de bouwdelen tegen de zijkavelgrens moeten in harmonie zijn met elkaar. De eerste bouwer heeft absolute voorrang bij het bepalen van de keuze.

C.10. Hoekpercelen bij aaneengesloten bebouwing
 De voorschriften van volume zijn van toepassing t.o.v. de twee voorbouwlijnen. Minimum 1/8 van het bouwperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing, moet onbebouwd blijven. Dit onbebouwde perceelsdeel moet over een lengte van 2,- m. palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aanpalende percelen.

C.11. Niet bebouwde zondelen mogen 80 % verhard worden.
C.12. Niet bebouwde zonedelen mogen 100 % verhard worden.
C.13. Niet bebouwde zonedelen mogen 70 % verhard worden.