

tabel 1 BOUWZONES																						
ZONE	BESTEMMING		MAXIMUM TE BEBOUWEN OPP.			HOOFDGEBOUWEN VOLUMES														AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN		
	hoofd- bestemming	neven- bestemming	in %	in m <sup>2</sup>	V/T	PLAATSING IN METER T.O.V.			BREEDTE KAVEL		DIEPTE		HOOGTE		DAKVORM			A	B	C		
						rooilijn	zij-kavel- grens	achterkavel- grens	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	type				minimum	maximum
1	W	H/D	50	-	-	ZP	4	8	11	-	10	18	10	12	1	2	H	35	45	X	X	1.2.3
2	AC	W	70	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-	X	X	4.5.6.7.8
3	AC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	9
4	BZ	H/D	70	-	-	7	5	5	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-	X	X	8.10.11
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		21

### VERKLARING BIJ: tabel 1 - BOUWZONES.

**Algemeen** - : nihil  
ZP : zie plan

**Kolom 1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.

**Kolom 2 & 3** De hoofdbestemming is deze waarvoor 70% van de zone is bestemd.  
De nevenbestemming is deze waarvoor max. 30% van de zone is bestemd.  
W : wonen  
H/D : horeca, detailhandel, diensten.  
AC : gemengde ambachtelijke/commerciële bestemming.  
BZ : benzinstation

**Kolom 4** De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.  
Ondergrondse garages en depots worden hierin niet meegerekend.

**Kolom 5** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m2.

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

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

**Kolom 8** Minimum afstand tussen zijkavelgrens en gebouw.

**Kolom 9** Minimum afstand tussen achterkavelgrens en gebouw.

**Kolom 10** Geeft de minimale kavelbreedte aan.  
De breedte wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn.

**Kolom 11** Geeft de maximale kavelbreedte aan.

**Kolom 12 & 13 en 14 & 15** Deze kolommen geven de minimale & maximale dieptes van de gebouwen weer; respectievelijk op het gelijkvloers en de verdieping[en].  
Deze afmetingen worden gemeten van de gekozen voorbouwlijn tot de verst ervan verwijderde achtergevel.  
Terrassen en uitbouwen worden in de bouwdiepte niet meegerekend.

**Kolom 16 & 17** Deze kolommen geven respectievelijk de minimale en de maximale hoogte van de gebouwen aan, uitgedrukt in het aantal bouwlagen.

**Kolom 18** HD : hellend dak.  
PD : plat dak.  
Vanaf de achtergevel van de verdieping is voor de gelijkvloerse bebouwing een plat dak ook toegelaten.  
Maximum 20% van de daken mag plat zijn.

**Kolom 19** Minimale dakhelling in graden.

**Kolom 20** Maximale dakhelling in graden.

**Kolom 21** Respektieve kolommen verwijzen naar de aanvullende voorschriften.

X : alle artikels gelden  
B : de cijfers B verwijzen naar desbetreffende artikels.

tabel 2 OPEN RUITEN									
ZONE	BESTEMMING		MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAK		BIJ-GEBOUWEN	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			
	hoofd- bestemming	neven- bestemming	in %	in m <sup>2</sup>		A	B	C	
5	OW	-	2	-	x	X	X	12	
6	VT	-	-	-	x	X	X	13	
7	BG	-	-	-	-	X	X	14	
8	SP	-	-	-	-	X	X	-	
9	KH	-	5	-	x	X	X	15	
10	KH	-	-	-	-	X	X	16	
	1	2	3	4	5	6	7		

### VERKLARING BIJ: tabel 2 - OPEN RUITEN.

**Algemeen** - : nihil  
ZP : zie plan

**Kolom 1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.

**Kolom 2 & 3** De hoofdbestemming is deze waarvoor 70% van de zone is bestemd.  
De nevenbestemming is deze waarvoor max. 30% van de zone is bestemd.  
OW : openbare wegenis.  
VT : voortuin.  
BG : buffergroen.  
SP : spoorweg  
KH : kerkhof

**Kolom 4** De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.  
Ondergrondse garages en depots worden hierin niet meegerekend.

**Kolom 5** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m2.

**Kolom 6** Met bijgebouwen worden hier alle vaste constructies bedoeld waarin de openbare nutsvoorzieningen [telefooncellen, kiosken, transformatiekabines, ...] kunnen worden ondergebracht.  
x : dergelijke constructies zijn toegelaten.

**Kolom 7** Respektieve kolommen verwijzen naar de aanvullende voorschriften.

X : alle artikels gelden  
B : de cijfers B verwijzen naar desbetreffende artikels.



## **A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.**

### **A.1. PERCEELSSCHEIDINGEN EN AFSLUITINGEN**

**A.1.1.** Nieuwe eigendomsscheidingen zullen derwijze geschikt worden dat de laterale scheidingsgrenzen, welke de richting van de gebouwen aangeven, zich zoveel mogelijk rechthoekig vertonen op de voorbouwlijn.

**A.1.2.** De afsluitingen staan in de voortuinstroken verplicht op de rooilijn. De afsluitingen naar straat- en gebuurzijde worden uitgevoerd in levende onderhouden hagen, al dan niet voorzien van draadverstevingen en hebben een maximale hoogte van 0,80 m. Voor het opvangen van hoogteverschillen mogen ook lage muurtjes in dezelfde materialen als het hoofdgebouw worden aangewend.

**A.1.3.** De afsluitingen op de achterkavelgrens en op de zijkavelgrenzen achter de voorgevelbouwlijn zijn te voorzien in levende onderhouden hagen, al dan niet voorzien van draadverstevingen en hebben een maximale hoogte van 2,00m. ook toegelaten zijn esthetisch verantwoorde afsluitingen in hout, baksteen of rasterdraad met een maximale hoogte van 2,00m.

**A.1.4.** Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

### **A.2. PARKEERRUIMTES EN GARAGES**

**A.2.1.** De garages dienen deel uit te maken van de woongelegenheden en als dusdanig opgenomen te zijn in het hoofdgebouw. Bij halfopen woningbouw kunnen de garages ook ingeplant worden in de tuinen, achter de bouwzone, op de laterale perceelgrens.

**A.2.2.** In de zone voor openbare wegenis kunnen parkeerplaatsen voorzien worden, liefst gegroepeerd in parkeerhavens. Per 8 bovengrondse parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.

**A.2.3.** Het aantal parkeerplaatsen voor andere functies dan wonen dient te worden gerealiseerd op het eigen perceel. Per 8 bovengrondse parkeerplaatsen dient 1 inheemse hoogstammige boom te worden aangeplant. De aanduiding van de plaats van de parkeerplaatsen en de bijbehorende groenaanleg maakt deel uit van de bouwaanvraag.

**A.2.4.** Ondergrondse garages en bergplaatsen zijn verboden, tenzij anders bepaald in de specifieke zonevoorschriften.

### **A.3. HELLING VAN HET TERREIN**

De helling van het terrein dient gerespecteerd te worden.

### **A.4. MATERIALEN**

**A.4.1.** Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van gevel- en dakmateriaal moet integreerbaar zijn in het bestaande straatbeeld.

**A.4.2.** De gevels moeten hoofdzakelijk bestaan uit kleinschalig materiaal. Prefab-elementen zijn slechts ter aanvulling toegestaan.

Van deze bepaling kan worden afgeweken indien het gaat om ambachtelijke en commerciële gebouwen.

**A.4.3.** Hellende daken dienen te worden afgewerkt met pannen, leien of andere, constructief en esthetisch verantwoorde, materialen.

### **A.5. HARMONISCHE AANSLUITING DER GEBOUWEN**

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de overgang harmonisch te gebeuren. Dit slaat o.m. op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen en de afwerking van de scheidingsmuren.

Delen van de scheidsmuren binnen het toegestane gabarit, waar niet tegenaan wordt gebouwd, dienen te worden afgewerkt met materialen die de waterdichtheid van de scheidsmuur verzekeren en die in harmonie zijn met het te beschermen gebouw.

### **A.6. GROENAANPLANTINGEN**

Alle groenaanplantingen in het openbare domein alsook in de zones voor voortuinstroken, voor gemeenschapsvoorzieningen en voor buffergroen dienen te bestaan uit streekeigen bomen en heesters. Langs de N36 en de N43 zijn geen hoogstammige bomen toegelaten.

### **A.7. HINDER**

Alle maatregelen dienen genomen om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken.

### **A.8. VERLUCHTING EN VERLICHTING**

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlucht en verlicht worden. Privacy en bezonning van de aangelanden moet gerespecteerd worden.

### **A.9. PUBLICITEIT**

Iedere vorm van publiciteit is aan een voorafgaande vergunning onderworpen. Voor handels- en neringdoeleinden mag maximaal 1/20 van de oppervlakte van de voorgevel van het hoofdgebouw aangewend worden voor publicitaire doeleinden, met een maximum van 20m<sup>2</sup>.

Mobiele reclame is geheel verboden.

### **A.10. ANTENNES EN ZENDMASTEN**

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om op ambachtelijke en commerciële gebouwen een antenne en/of zendmast op te richten.

In de tuinen, gelegen achter de woningen, kan eveneens en onder dezelfde voorwaarden toelating verleend worden voor het oprichten van antennes en zendmasten met een maximale hoogte van 16 meter. De inplanting dient te geschieden op minstens 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en 5 meter achter de achtergevel van het gebouw.

### **A.11. ZWEMBADEN EN SIERVIJVERS**

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om in de tuinen, gelegen achter de woningen, een zwembad en/of een siervijver op te richten, met een maximale oppervlakte van 150m<sup>2</sup>, inclusief de technische installatie en de bijhorende accommodatie (kleedcabine, terras, ...).

De inplanting dient te geschieden op minstens 3 meter van de laterale en achterste perceelsgrenzen.

### **A.12. ZONNEPANELEN**

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden voor het aanbrengen, op het dak, van installaties voor de captatie van zonne-energie. Bij hellende daken moeten deze installaties worden ingewerkt in de voorgeschreven helling.

Dergelijke installaties kunnen ook worden opgericht in de tuinen, gelegen achter de woningen, op minstens 3 meter van de laterale en achterste perceelsgrenzen.

## **B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.**

### **B.1. BESTEMMINGEN**

**B.1.1.** De kleur van elke bouwzone, zoals voorkomend op het plan, verwijst naar de hoofdbestemming. De hoofdbestemming is deze waarvoor 70 % van de constructie is bestemd. De nevenbestemming is deze waarvoor max. 30 % van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. Afwijkingen van deze cijfers kunnen worden toegestaan indien het gaat om nevenbestemmingen die het woonkarakter ondersteunen (detailhandel, consultatieruimtes, kleine kantoren,...).

**B.1.2.** De niet bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de constructies, in de zones met hoofdbestemming "wonen", moeten worden ingericht als tuin.

**B.1.3.** De niet bebouwde perceelsdelen van bouwzones met een hoofdbestemming, anders dan "wonen", mogen voor 30 % verhard worden. Deze verharding dient te worden aangelegd met kleinschalig materiaal. De overblijvende delen dienen als groenzone te worden aangelegd.

Van deze bepaling kan worden afgeweken, zowel met betrekking tot de oppervlakte en aard van de verharding als met betrekking tot de aanleg als groenzone, indien het gaat om een ambachtelijk bedrijf, een handelsvestiging of een benzinstation. In deze gevallen moet het perceelsgedeelte, dat als groenzone moet worden aangelegd, minimaal 15 % bedragen.

### **B.2. TERREINBEZETTING**

De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel, gelegen binnen de betrokken zone.

### **B.3. BOUWDIEPTE**

De bouwdiepte is aangegeven op het plan of wordt gespecificeerd in de verdere zonevoorschriften.



#### **B.4. BOUWHOOGTE**

Het verplicht aantal bouwlagen is vermeld in de specifieke zonevoorschriften. De bouwhoogtes worden gerekend vanaf de pas van het voetpad. Voor het berekenen van de kroonlijsthoogte mag max. 350 cm voor het gelijkvloers en 300 cm voor de verdiepingen gerekend worden. De kroonlijst mag max. 120 cm boven de afgewerkte vloer van de bewoonbare dakverdieping gelegen zijn. De vrije hoogte van elke verdieping bedraagt tenminste 240 cm.

#### **B.5. UITBOUWEN**

Behalve indien anders bepaald in de specifieke zonevoorschriften, zijn in de voorgevel uitbouwen toegestaan tot 60 cm uit de bouwlijn en vanaf een hoogte van min. 250 cm, gemeten vanaf het voetpad. De uitbouwen dienen 70 cm verwijderd te zijn van de zijgevels en hun hoogte is beperkt tot de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegestaan over max. 50 % van de gevelbreedte, de onderlinge afstand moet minstens 100 cm bedragen. De verticale wand van deze dakuitbouwen mag max. 150 cm hoog zijn en staat minstens 60 cm en max. 80 cm achter het gevelvlak. Een hellend dak is verplicht met dezelfde hellingsgraad als het dak waar het uitspringt. De nok van de uitbouw mag niet hoger zijn dan de nok van het hoofddak.

#### **B.6. DAKHELLING**

Alle hoofdgebouwen in de woonzones hebben een hellend dak begrepen tussen 35° en 45°. Platte daken zijn toegestaan tot maximum 10 % van het grondoppervlak. Afwijkende dakvormen, andere dan platte daken, zijn toegestaan voor zover zij het maximale gabarit, volgend uit bovenstaande voorschriften, m.b.t. de helling, niet overschrijden. Bij gekoppelde woningen zal de dakhelling dezelfde zijn per woonblok. Het eerst vergunde gebouw bepaalt de dakhelling.

De dakhelling van de constructies in de andere dan woonzones wordt beschreven in de specifieke zonevoorschriften.

#### **B.7. SCHOTELANTENNES**

Het aanbrengen of oprichten van schotelantennes, met een maximale doorsnede van 1,2 meter, kan toegelaten worden voor zover deze niet zichtbaar zijn vanop het nivo van de openbare wegenis.

### **C. ZONEVOORSCHRIFTEN.**

**C.1.** Bij halfopen woningen wordt de kroonlijsthoogte en de dakhelling van het ganse bouwblok bepaald door de eerst vergunde woning.

**C.2.** In de zone voor open en halfopen bebouwing kunnen dakterrassen toegelaten worden indien daardoor de privacy niet wordt geschaad.

**C.3.** De niet-bebouwde oppervlakte moet worden ingericht als sier- of moestuin. In deze tuin mogen kleine bergplaatsen en tuinhuisjes worden opgericht met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30m<sup>2</sup>. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 2,80m en de maximale nokhoogte 4,50m. De inplanting van deze constructies moet zodanig zijn dat de afstand tot alle perceelsgrenzen minstens 0,75m en tot het hoofdgebouw minstens 3,00m bedraagt. Verharde oppervlaktes in niet-monoliet materiaal zijn beperkt tot 30m<sup>2</sup>.

**C.4.** Deze zone is bestemd voor kleine ambachtelijke en commerciële bedrijven. Deze bedrijven kunnen afzonderlijk of geschakeld tot één bouwvolume worden ingeplant. Bij elk bedrijf mag één woning worden voorzien, die geïntegreerd deel uitmaakt van het bouwvolume.

**C.5.** De constructies voor ambachtelijke en commerciële bedrijven moeten dusdanig worden ingeplant dat een bouwvrije strook van 4 m. ontstaat tussen de bufferzone, voorzien op het plan en de op te richten gebouwen. De afstand tot de andere kavelgrenzen moet minstens gelijk zijn aan de hoogte van de gebouwen, gemeten tussen de 0-pas aan de voet van het gebouw en de kroonlijsthoogte, met een minimum van 4 meter. De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 5 meter en de totale hoogte van het gebouw is maximaal 9 meter. De dakvorm is vrij.

**C.6.** Het bestaande bedrijf en bijhorende woning mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande gabarit. Eventuele uitbreidingen moeten voldoen aan deze voorschriften.

**C.7.** Alle nodige parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden binnen de zone. In geen geval mogen deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de bufferzone.

**C.8.** In deze zone dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden om te beletten dat het hemelwater in de riolering wordt afgevoerd. Het hemelwater dient afzonderlijk opgevangen en via een natuurlijk afwateringssysteem geloosd.

**C.9.** In deze zone mogen geen gebouwen of bouwwerken (bloembakken, ...) opgericht worden. Alle voorzieningen moeten getroffen worden om de onderliggende riolering bereikbaar te houden. Indien deze zone zou verhard worden moeten losse of kleinschalige materialen gebruikt worden.

**C.10.** Deze zone is bestemd voor de oprichting van 1 benzinstation met alle daarbij horende of gangbare dienstverlening. De bouwvergunning is afhankelijk van de milieuvergunning.

**C.11.** Bouwvergunning kan verleend worden voor de oprichting van een luifel, waarvan de vrije hoogte maximaal 5 meter is.

**C.12.** Het gearceerde gedeelte van deze zone betreft private wegenis met openbaar karakter.

**C.13.** In de zone voor voortuinstroken mag de verharding voor toegangen naar de erven maximaal 30 % innemen indien het gaat om een woongebouw en 40% in de andere gevallen. De overige oppervlakte moet aangelegd worden als tuin, indien het gaat om een woongebouw, en als groenstrook in de andere gevallen. Er kunnen geen bouwwerken worden toegelaten. In deze zone zijn hellingen van meer dan 5% verboden.

**C.14.** De bufferzone dient als groenscherm en als overgangsgebied tussen zones waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen is, of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening moeten gescheiden worden.

De breedte van de zone is aangegeven op het plan.

De eigenaars dienen in deze zone het bestaand waardevol groen te behouden en bij ontstentenis ervan, ze te beplanten met streekeigen hoogstammige bomen en/of inheems dicht struikgewas, zodat zij een visueel en werkelijk scherm vormen tussen de gebieden met verschillende bestemmingen. Minstens één vierde van de beplanting is bladhoudend tijdens de winter. De eigenaars of huurders treffen alle maatregelen om de zone degelijk te onderhouden en om de veiligheid en het karakter van de omliggende zones te waarborgen. De wettelijke plantafstand ten opzichte van de erfgrans dient in acht genomen. Een beplantingsplan voor deze zone zal integraal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

In afwijking van het voorgaande zijn in de bufferzone langsheen de N36 en N43 geen hoogstammige bomen toegelaten.

**C.15.** De zone is bestemd om te worden ingericht als begraafplaats. De oprichting van grafmonumenten en columbaria is toegelaten. Bescheiden dienstgebouwen, aansluitend bij deze bestemming of noodzakelijk voor het onderhoud en de normale werking van de begraafplaats zijn toegelaten. De gezamenlijke maximale oppervlakte van deze dienstgebouwen bedraagt 200 m<sup>2</sup>. De maximale kroonlijsthoogte van deze dienstgebouwen bedraagt 3,50m en de totale nokhoogte is beperkt tot 5m.

**C.16.** De zone is bestemd om te worden ingericht als begraafplaats. De oprichting van grafmonumenten en columbaria is toegelaten.