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, in levende hagen, staan in de voortuinstroken verplicht op 0,50m achter de rooilijn. De afsluitingen naar straat- en gebuurzijde worden uitgevoerd in levende onderhouden hagen, al dan niet voorzien van draadverstevigingen 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 draadverstevigingen 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.1.5. Brievenbussen moeten geplaatst worden conform de geldende reglementeringen.

A.2. PARKEERRUIMTES EN GARAGES

A.2.1. De garages dienen deel uit te maken van de woongelegenheid en als dusdanig opgenomen te zijn in het hoofdgebouw. Bij open en 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. Indien deze parkeerplaatsen gegroepeerd worden in parkeerhavens dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant per 8 parkeerplaatsen

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 welke van buitenaf bediend worden 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. Bepleistering van de gevel is 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.

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 20m².
Vrijstaande publiciteitsborden in de voortuinstrook kunnen toegelaten worden onder volgende voorwaarden:

- de maximale oppervlakte van de borden bedraagt 2m²
- de inplanting dient te geschieden op minimum 2m achter de rooilijn
- de maximale hoogte van het publiciteitsbord bedraagt 2,5m en de maximale breedte bedraagt 2m

Mobiele reclame is geheel verboden.

A.10. ANTENNES EN ZENDMASTEN

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om op de gebouwen een antenne en/of zendmast op te richten.
In de tuinen, gelegen achter de gebouwen, 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 150m2, inclusief de technische installatie en de bijhorende accomodatie (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.

A.13. GARAGEPOORTEN

Garagepoorten, die uitzwaaien buiten het vlak van de voorgevel, moeten minstens op 6m achter de rooilijn gesitueerd worden

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 groenaanleg 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 benzinestation. In deze gevallen moet het perceelsgedeelte, dat als groenzone moet worden aangelegd, minimaal 15 % bedragen.

B.2. TERREINBEZETTTING

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 gespecifieerd 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 vloerpas 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 75 cm uit de bouwlijn en vanaf een hoogte van min. 250 cm, gemeten vanaf het voetpad. De uitbouwen dienen 75 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 vertikale 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 uitspring. 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 1,20 meter, kan toegelaten worden voor zover deze niet zichtbaar zijn vanop het nivo van de openbare wegenis.

C. ZONEVOORSCHRIFTEN

C.1. ZONE VOOR SPOORWEGEN
Deze zone is uitsluitend bestemd voor het aanleggen van spoorwegi frastructuur met inbegrip van noodzakelijke opgaande constructies, veiligheidsinstallaties, ...

C.2. ZONE VOOR WEGENIS
Bij eventuele herprofilering of herinrichting van de openbare wegenis mag de oppervlakte, ingericht met groenaanleg, niet verminderd worden. In deze zone kunnen openbare nutsvoorzieningen opgericht worden zoals telefooncellen, postbussen, elektriciteitscabines, schuilhokjes openbaar vervoer, ...

C.3. ZONE VOOR PRIVATE WEGENIS
In deze zone moet een vrije doorgang tot het achterliggend perceel gerealiseerd worden met een minimale breedte van 10 meter, te meten vanaf de zijdelingse zonegrens van de bouwzone langsheen de Generaal Deprezstraat.
In deze zone kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd.
In het vertikaal gearceerde gedeelte kan een frituur worden opgericht met bijhorende berging. De inplanting ervan dient te geschieden op minstens één meter van de zonegrens met de spoorwegen en op minstens drie meter van de achterste zonegrens. De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van deze constructies bedraagt 60 m2 De maximale hoogte van het gebouw bedraagt 3,5 m.

C.4. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

C.4.1. Deze zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen. Naast het wonen als hoofdfunctie kunnen ook handel, horeca, kleine kantoren en praktijkruimtes als nevenfunctie toegelaten worden. Deze nevenfuncties, die het woonkarakter niet mogen schaden mogen maximaal 30 % innemen van de vloeroppervlakte van het gebouw. In deze zone mag de gezamenlijke bebouwde vloeroppervlakte maximaal 70 % bedragen van de perceelsoppervlakte.
Ondergrondse garages of bergplaatsen welke van buitenaf bediend worden zijn verboden.
De minimale perceelsbreedte voor open bebouwing bedraagt 16 meter en voor halfopen bebouwing 11 meter. De maximale perceelsbreedte bedraagt respectievelijk 20 en 13 meter.

C.4.2. De gebouwen, met maximaal 2 bouwlagen en een dak, moeten opgericht worden op 5 meter achter de rooilijn en hebben een maximale bouwdiepte tot 8 meter van de achterste perceelsgrens op het gelijkvloers en 12 m op verdieping. De kroonlijsthoogte moet begrepen zijn tussen 3,00 en 6,00 m. De gebouwen worden afgewerkt met een hellend dak met een helling begrepen tussen 35 en 50°. Ronde daken zijn mogelijk voor zover zij binnen het maximale gabariet kunnen worden ingeschreven. In beperkte mate zijn platte daken toegelaten tot maximaal 15 % van het dakoppervlak. In het dak mogen bewoonbare ruimtes ingericht worden. Indien de bouwdiepte op het gelijkvloers dieper is dan deze op de verdieping, mag het dak verder doorschieten tot de achtergevel van het gelijkvloers. Dakoversteken zijn beperkt tot 0,60 m. Dakuitbouwen en standvensters zijn toegelaten maar beperkt tot 50 % van de gevelbreedte. De afstand van de dakoversteken tot de zijgevels en / of de gemeenschappelijke gevel bedraagt minimaal 1.00 m. Geveluitsprongen tot maximaal 0,75 m zijn toegelaten vanaf een hoogte van 2.50 m boven de nulpas van het gebouw.

C.4.3. Gekoppelde woningen moeten beschouwd worden als één gebouw en hebben dus op de gemeenschappelijke perceelsgrens hetzelfde gabariet. Dit gemeenschappelijk gabariet komt tot stand door een onderlinge schriftelijke overeenkomst. Bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst is het eerst vergunde gebouw richtinggevend. In ieder geval zullen gekoppelde woningen harmonisch aansluiten qua kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling.

C.4.4. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 3 m. Mits onderling akkoord kan in deze zijdelingse strook een carport worden opgericht tot op 0.50 m van de perceelsgrens of mits een gezamenlijk ontwerp tot op de perceelsgrens. Deze constructies worden ingeplant op minstens 2.00 m achter de voorgevel, hebben niet gesloten wanden, de hoogte is beperkt tot 3.00 m en het geheel is afgewerkt met een plat of zwak hellend dak (maximaal 10 °). De oppervlakte van deze constructies is beperkt tot 30 m2.

C.4.5. In de zijdelingse strook kunnen, vanaf 12m achter de voorgevelbouwlijn bijgebouwen opgericht worden tot op 0,75m van de zijdelingse perceelsgrens of, mits schriftelijk akkoord en een gezamenlijk ontwerp, tot op de perceelsgrens. De afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouwen bedraagt minimum 2,00m Deze bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3,00m en moeten worden afgewerkt met een hellend dak met maximale helling van 45 °. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt 50m2. Alle zichtbaar blijvende muren worden afgewekt met gemetste paramentstenen.

C.4.6. Het niet bebouwde perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn dient te worden ingericht als voortuin. In deze voortuinstrook geldt een absoluut bouwverbod. De toegangen en opritten moeten beperkt blijven tot 1/2 van de voortuinstrook.
Penanten voor toegangspoorten mogen een maximale hoogte hebben van 2,00 meter.

C.4.7. Het niet bebouwde perceelsdeel achter de voorgevelbouwlijn dient te worden ingericht als tuin. In deze tuinstrook kunnen, naast de bijgebouwen, tuinhuisjes en kleine serres geplaatst worden op minstens 0,75 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30m2. Enkel houten tuinhuisjes met een maximale nokhoogte van 3,00m zijn toegelaten.
Bij hoekpercelen is in de strook tussen rooilijn en zijgevelbouwlijn geen bebouwing (ook geen carports) toegelaten.

C.4.8. De gezamelijke oppervlakte van de bijgebouwen, tuinhuisjes & serres mogen niet meer dan 50% bedragen van de desbetreffende zone.

C.5. ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES

C.5.1. Deze zone is bestemd voor het oprichten van één- en meergezinswoningen en gebouwen dienstig voor handel, horeca, kantoren, kleinschalige ambachtelijke bedrijven van plaatselijk belang en diensten. Naast het wonen als hoofdfunctie kunnen dus ook handel, horeca, kantoren, ...als hoofdfunctie toegelaten worden. Per gebouw dient echter minimaal 30 % van de vloeroppervlakte van het gebouw met woonfunctie te worden ingericht.
In deze zone mag de gezamenlijke bebouwde vloeroppervlakte maximaal 70 % bedragen van de perceelsoppervlakte.
Ondergrondse garages of bergplaatsen welke van buitenaf worden bediend zijn verboden.
De minimale perceelsbreedte bedraagt 4,50m.

C.5.2. De gebouwen moeten worden opgetrokken op de rooilijn. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 18 meter en 12 meter op de verdieping.

C.5.3. De constructies zullen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte begrepen tussen 5,00 en 7,00 m. Voor de gelijkvloerse verdieping wordt een maximale hoogte toegestaan van 3,50 m.

De gebouwen, waarvan de nok evenwijdig is aan de rooilijn, worden afgewerkt met een hellend dak met een helling begrepen tussen 35 en 50 °. Ronde daken zijn mogelijk voor zover zij binnen het maximale gabariet kunnen worden ingeschreven. In beperkte mate zijn platte daken toegelaten tot maximaal 15 % van het dakoppervlak. In het dak mogen bewoonbare ruimtes ingericht worden.
Indien de bouwdiepte op het gelijkvloers dieper is dan deze op de verdieping, dan wordt deze gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Dakoversteken zijn beperkt tot 0.60 m. Dakuitbouwen en standvensters zijn toegelaten maar beperkt tot 50 % van de gevelbreedte.
De afstand van de dakoversteken tot de zijgevels bedraagt minimaal 1,00 m. Geveluitsprongen tot maximaal 0,75 m zijn toegelaten vanaf een hoogte van 2,50 m boven de nulpas van het gebouw.

C.5.4. Het niet bebouwde perceelsdeel achter de achtergevelbouwlijn dient te worden ingericht als tuin. In deze tuinstrook kunnen tuinhuisjes en kleine serres geplaatst worden op minstens 0,75 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30m2. Enkel houten tuinhuisjes met een maximale nokhoogte van 3,00m. zijn toegelaten.
Op de achterste perceelsgrens kan ook een tuinmuur worden geplaatst met een maximale hoogte van 2,50m. In deze tuinmuur mag een toegang tot de tuin worden voorzien, bereikbaar via de fiets- en voetgangersweg.

C.6. ZONE VOOR APPARTEMENTSGEBOUW

C.6.1. Deze zone is bestemd voor het oprichten van een totaalproject appartementsgebouw met mogelijkheid tot handel en diensten op het gelijkvloers. De maximale oppervlakte van de winkelruimtes bedraagt 400m2, per eenheid.
Teneinde één architecturaal geheel te bekomen mag de straatgevel afwijken van de rooilijn op voorwaarde dat een harmonische aansluiting met de naastliggende panden verzekerd is. De ruimte tussen de straatgevel en de rooilijn dient te worden ingericht als vrij toegankelijk voetgangersgebied, aansluitend bij het openbaar domein. Minstens 10 % van deze zone dient te worden aangeplant met streekeigen bomen en heesters.

C.6.2. Het gabariet van het gebouw dient te voldoen aan volgende maximumnormen:
C.6.2.1. De diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 17m.
C.6.2.2. De nulpas van het gebouw, zijnde de pas van het gelijkvloers, moet minstens 0,20m en maximaal 0,50m gelegen zijn boven de as van de aanpalende weg.
C.6.2.3. De terrasoversteken mogen, vanaf een hoogte van 2.5 m, gemeten vanaf de nulpas van het gebouw, maximaal 2,50m bedragen, maar niet buiten de rooilijn uitsteken.
C.6.2.4. Dakoversteken zijn beperkt tot 1,20m.
C.6.2.5. De kroonlijsthoogte mag variëren, ten overstaan van de nulpas van het gebouw, van 8 tot 12 m. Meerdere kroonlijsthoogtes zijn mogelijk, maximaal 80% van de kroonlijst heeft een hoogte van 12m. Waar op de zijperceelsgrens gebouwen aansluiten moet het appartementsgebouw hieraan harmoniëren wat betreft kroonlijsthoogte.
C.6.2.6. De maximale nokhoogte, ten overstaan van de nulpas van het gebouw, bedraagt maximaal 16 m.
C.6.2.7. Alle zichtbare dakvlakken vanop openbaar domein zijn hellend, met een helling tussen 35 en 55°. Platte daken zijn toegestaan voor zover zij niet zichtbaar zijn.
C.6.2.8. Dakuitbouwen zijn toegelaten voor max 40 % van de gevelbreedte en kunnen worden geplaatst in het verlengde van het gevelvlak. De afstand tot de zijgevel bedraagt minstens 2m. Dakuitbouwen mogen niet uitsteken boven de nok van het hoofdgebouw. De dakhelling is gelijk aan deze van het hoofdgebouw, afgeronde daken kunnen toegestaan worden.

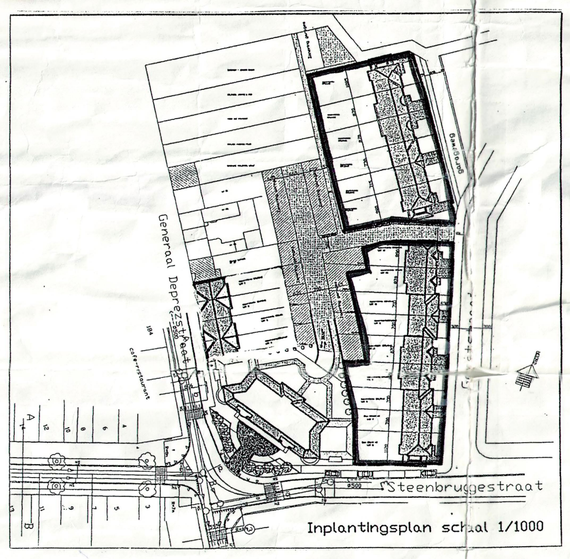
C.6.3. Ondergrondse garages zijn verplicht maar de toegang moet gelegen zijn aan de achterzijde van het gebouw, bereikbaar via de garageweg in de Gerststraat.

C.6.4. De niet-bebouwde delen van deze zone, gelegen achter het gebouw, moeten worden ingericht als siertuin. De verharding mag maximaal 30 % bedragen en dient gerealiseerd te worden in niet-monoliete materialen.

C.7. ZONE VOOR VOORTUINSTROOK VOOR APPARTEMENTGEBOUW
De voortuinstrook, tussen de voorgevel van het appartementsgebouw en de rooilijn dient te worden aangelegd als vrij toegankelijk voetgangersgebied, aansluitend bij het openbaar domein. Minstens 10 % van deze zone dient te worden aangeplant met streekeigen groen.

C.8. ZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN

C.8.1. Deze zone is bestemd voor het oprichten van geschakelde ééngezinswoningen. De opdeling van de percelen, de inplanting van de woningen en de maximale bouwdiepte van de woningen moeten worden gerealiseerd volgens onderstaand inplantingsplan.



C.8.2. De twee woonentiteiten moeten samen één architecturaal geheel vormen. Per woonentiteit volstaat één aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

C.8.3. De woningen hebben, aan de straatzijde, een kroonlijsthoogte van maximaal 5,00m, zij worden afgewerkt met een hellend dak en een nokhoogte van maximaal 8,00 meter.

C.8.4. Indien de kopwoningen worden afgewerkt met een aangebouwde garage bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van deze bijgebouwen 3,50m.

C.8.5. De niet bebouwde perceelsdelen tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn moeten worden ingericht als voortuinstrook. De bepalingen van art. C.4.6 zijn hier van toepassing.

C.8.6. De niet bebouwde perceelsdelen achter de achterbouwlijn moeten worden ingericht als tuin. De bepalingen van art. C.4.7 zijn hier van toepassing.

C.9. ZONE VOOR SOCIALE WONINGEN
Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw. De bestemming van de gebouwen is uitsluitend wonen.
De bestaande hoofdgebouwen moeten behouden worden met het huidig gabariet. Onder bepaalde voorwaarden kan de gelijkvloerse bouwlaag vergroot worden met aansluitende bijgebouwen .
Deze voorwaarden zijn :
1/ De totale bebouwde oppervlakte mag, per perceel niet groter zijn 70 % van de perceelsoppervlakte.
2/ Het gezamenlijk volume van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan 80 m3.
3/ De bijgebouwen moeten aansluiten bij de oorspronkelijke achtergevel of bij de zijgevel indien het gaat om een koppelwoning of kopwoning.
4/ Indien het gaat om koppelwoningen of kopwoningen moet een bouwvrije zijdelingse strook van 3 meter gerespecteerd worden. Bij geschakelde woningen mogen de bijgebouwen ingeplant worden tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Mits een gezamenlijk ontwerp kunnen deze bijgebouwen ook ingeplant worden op de perceelsgrens
5/ De minimum afstand tussen de nieuwe achtergevel en de achterste perceelsgrens bedraagt 6 meter.
6/ De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is beperkt tot 3.50 m. De bijgebouwen worden afgewerkt met een plat of licht hellend (max. 10 °)dak.
7/ De bijgebouwen moeten harmonisch aansluiten bij het hoofdgebouw en er één geheel van uitmaken.

Vervangende nieuwbouw moet harmonisch aansluiten bij de bestaande, aanliggende bebouwing m.b.t. kroonlijsthoogte en nokhoogte. De bouwdiepte wordt bepaald aan de hand van bovenstaande voorwaarden.

De niet-bebouwde perceelsdelen tussen de voorgevel en de rooilijn moeten worden ingericht als voortuin. De bepalingen van art C.4.6 zijn hier van toepassing.

De niet-bebouwde perceelsdelen achter de woning moeten worden ingericht als tuin. Indien deze tuinzone aansluit bij wegenis mag, per perceel, één autobergplaats worden opgericht op de rooilijn, op minimum 0,75 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. Mits een gezamenlijk ontwerp kunnen deze garages ook op de perceelsgrenzen geplaatst worden. Deze autobergplaats moet worden opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3,50m en de nokhoogte mag maximaal 4,00m. bedragen. De maximale oppervlakte van de autobergplaatsen bedraagt 25,00m2.
Verder zijn alle bepalingen van art. C.4.7. hier van toepassing.

C.10. ZONE VOOR GESCHAKELDE EN GESTAPELDE BEBOUWING

C.10.1. Deze zone is bestemd voor het oprichten van geschakelde en gestapelde ééngezinswoningen. Naast het wonen als hoofdfunctie kunnen ook handel, kleine kantoren en praktijkruimtes als nevenfunctie toegelaten worden. Deze nevenfuncties, die het woonkarakter niet mogen schaden mogen maximaal 30 % innemen van de vloeroppervlakte van het gebouw. In deze zone mag de gezamenlijke bebouwde vloeroppervlakte maximaal 70 % bedragen van de perceelsoppervlakte.
Ondergrondse garages of bergplaatsen welke van buitenaf bediend worden zijn verboden.
De minimale perceelsbreedte bedraagt 7 meter en voor koppercelen 9 meter.

C.10.2. De gebouwen, met maximaal 2 bouwlagen en een dak, moeten opgericht worden op 5 meter achter de rooilijn en hebben een maximale bouwdiepte tot 7 meter van de achterste perceelsgren. De kroonlijsthoogte moet begrepen zijn tussen 3,00 en 6,50 m. De hoofdgebouwen worden afgewerkt met een hellend dak met een helling begrepen tussen 35 en 50°. Ronde daken zijn mogelijk voor zover zij binnen het maximale gabariet kunnen worden ingeschreven. In beperkte mate zijn platte daken toegelaten tot maximaal 15 % van het dakoppervlak. In het dak mogen bewoonbare ruimtes ingericht worden. Indien de bouwdiepte op het gelijkvloers dieper is dan deze op de verdieping, mag het dak verder doorschieten tot de achtergevel van het gelijkvloers. Dakoversteken zijn beperkt tot 0,60 m. Dakuitbouwen en standvensters zijn toegelaten maar beperkt tot 50 % van de gevelbreedte. De afstand van de dakoversteken tot de zijgevels en / of de gemeenschappelijke gevel bedraagt minimaal 1.00 m. Geveluitsprongen tot maximaal 0,75 m zijn toegelaten vanaf een hoogte van 2.50 m boven de nulpas van het gebouw.

C.10.3. Geschakelde woningen moeten beschouwd worden als één gebouw en hebben dus op de gemeenschappelijke perceelsgrens hetzelfde gabariet. Dit gemeenschappelijk gabariet komt tot stand door een onderlinge schriftelijke overeenkomst. Bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst is het eerst vergunde gebouw richtinggevend. In ieder geval zullen gekoppelde woningen harmonisch aansluiten qua kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling.

C.10.4. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 3 m. Mits onderling akkoord kan in deze zijdelingse strook een carport worden opgericht tot op 0.50 m van de perceelsgrens of mits een gezamenlijk ontwerp tot op de perceelsgrens. Deze constructies hebben per parkeerplaats minstens 2 niet gesloten wanden, de hoogte is beperkt tot 3.00 m en het geheel is afgewerkt met een plat of zwak hellend dak (maximaal 10 °). De oppervlakte van deze constructies is beperkt tot 30 m2.

C.10.5. Het niet bebouwde perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn dient te worden ingericht als voortuin. In deze voortuinstrook geldt een absoluut bouwverbod. De toegangen en opritten moeten beperkt blijven tot 1/2 van de voortuinstrook.
Penanten voor toegangspoorten mogen een maximale hoogte hebben van 2,00 meter.

C.10.6. Het niet bebouwde perceelsdeel achter de voorgevelbouwlijn dient te worden ingericht als tuin. In deze tuinstrook kunnen, naast de bijgebouwen, tuinhuisjes en kleine serres geplaatst worden op minstens 0,75 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30m2. Enkel houten tuinhuisjes met een maximale nokhoogte van 3,00m zijn toegelaten.
Bij hoekpercelen is in de strook tussen rooilijn en zijgevelbouwlijn geen bebouwing (ook geen carports) toegelaten.

C.10.7. De gezamelijke oppervlakte van de bijgebouwen, tuinhuisjes & serres mogen niet meer dan 50% bedragen van de desbetreffende zone.

C.10.8. Binnen het kader van een totaalproject kan, binnen deze zone toelating verleend worden tot het oprichten van maximaal 10 geschakelde carports. Deze constructies hebben per parkeerplaats minstens 2 niet gesloten wanden, de hoogte is beperkt tot 3.00 m en het geheel is afgewerkt met een plat of zwak hellend dak (maximaal 10 °). De gezamelijke oppervlakte van deze geschakelde constructies is beperkt tot 180 m2.

C.10.9. Binnen het kader van een totaalproject kan, het tracé van de wegenis aangepast worden in overleg met de stedenbouwkundige dienst van de stad. De oppervlakte van het openbaar domein kan evenwel slechts verminderd worden met maximaal 5%.

C.11. ZONE VOOR GARAGES EN BERGPLAATSEN
Deze zone is bestemd voor het oprichten van bergplaatsen en garages. De gebouwen zullen opgetrokken worden op de perceelsgrens met garageweg. Deze zone mag voor 100% volgebouwd worden.
De kroonlijsthoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3,50m. De gebouwen worden afgewerkt met een plat dak.
De gebouwen worden opgetrokken in baksteen. Betonplaten zijn verboden.
Elk gebouw tot op de perceelsgrens moet harmonisch aansluiten met de gebouwen op de aanpalende percelen.

C.12. ZONE VOOR GARAGEWEG.
Deze zone is uitsluitend bestemd om de aanliggende garages en bergplaatsen te bereiken.

C.13. ZONE VOOR GROEN EN RECREATIE
Deze zone is bestemd voor groenaanleg in de meest ruime betekenis. Toelating kan verleend worden voor het aanleggen van fiets- en wandelpaden met bijhorende accommodatie (verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair,...). Gebouwen dienstig voor recreatie kunnen vergund worden indien de afstand tussen de gevels en de zonegrenzen minstens 300m bedraagt. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 300m en de nokhoogte bedraagt maximaal 6 m.

C.14. ZONE VOOR VOETGANGERSWEG.
Deze zone is uitsluitend bestemd om de aanliggende garages, bergplaatsen en tuinen te bereiken.
Deze zone mag voor 100% verhard worden.

C.15. ZONE VOOR OPENBARE WEGEN MET ERFAANLEG.
Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis met erfkarakter.