

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

tabel 1 BOUWZONES

ZONE	BESTEMMING	MAKSIMUM TE BEBOUWEN OFFERVL.			HOOFDGEBOUWEN										BIJGEBOUWEN			AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN						
		hoofd	neven	in %	in m ²	V/T	PLAATSING IN meter tov		breedte	VOLUMES			dakvorm	helling	A	B	C							
							rooilijn	zijka-velgrens		achterka-velgrens	geulvloers	verdieping						hoogte	max. kroonlijst	max. bouwhoogte				
1	vermijden	W4	H	50	250	X	5	0/3	z.p.	6	X	8	15	8	12	6,5	2	HD	30	50	B1	A	B2, B3, B4, B5	C1
2	oranje	W3	H	40	250	X	X	AV	8	18	X	X	25	X	12	6,5	2	HD	25	65	B1	A	B2, B3, B4	C2
2	oranje	W2	H	40	250	X	X	AV	8	12	X	X	15	X	15	6,5	2	HD	30	50	B1	A	B2, B3, B4, B5	C2
3	siene	W2	H	50	X	X	X	0/3	5	12	X	8	20	X	12	6,5	2	X	X	X	B1	A	B2, B3, B4, B5	X

VERKLARING BIJ TABEL 1 - BOUWZONES

Algemeen X niet bepaald
z.p. zie grafische cijfergegevens op plan
AV zie aanvullende voorschriften
NH nihil

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 % (met maximum van 300 m²) van de totale vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één wooneenheid toegelaten is per bouwperceel met gebouwen bestemming A, H, N, O.
De kenletters uit kolom 2 en 3 hebben de volgende betekenis:

W woningen
W 1. aaneengesloten bebouwing
W 2. half-open bebouwing
W 3. open bebouwing
W 4. menging aaneengesloten en halfopen bebouwing
W 5. menging halfopen en open bebouwing
W 6. menging aaneengesloten, halfopen en open bebouwing

H horeca, detailhandel, diensten en kantoren
AB autobergplaatsen en bergingen

O zone voor gemeenschapsuitrusting
SB stapelplaatsen en kleine bedrijven, niet storend voor de woonomgeving.
NB zone met nabestemming

nota : de perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd zijn, niet bebouwd zullen worden of kunnen worden, krijgen de bestemming PT uit tabel II.

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 vloeroppervlakte.
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 inkomdorpel 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 Maksimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 8 De aanduiding o/x betekent dat op één van de zijka-velgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijka-velgrens verschillende plaatsingen mogelijk zijn. Er dient ten opzichte van deze laatste zijka-velgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum x meter behouden, indien aan de andere zijde van de betrokken zijka-velgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum x meter wordt geëist, of wanneer aan de andere zijde een vrijliggend perceel van minimum 12 m breedte gelegen is.

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 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 wordt een bouwlaag van maximum 3 m hoogte bedoeld.

Kolom 18 HD hellend dak
HD1 hellend dak met nok evenwijdig aan voorgevelbouwlijn
HD2 hellend dak met nok loodrecht op voorgevelbouwlijn
PD plat dak

Kolom 19 en 20 De helling wordt aangeduid in graden.

VERKLARING BIJ TABEL 2 - OPEN RUIMTEN

Kolom 2 en 3 B bergplaatsen en tuingebouwen
G zone voor openbaar groen en recreatie
GO gebouwen openbaar nut
GW garageweg
OP openbaar plein
P parking
HB hoogstamige bomen

PT private tuin
TU tuinstrook
VD voetgangersdoorgang
WA water
WE zone voor wegenis
BE berm
L landbouw
NH nihil

Kolommen 1, 5, 6, 7, 10 en 11 zie verklaring bij tabel 1 onder kolommen 1, 5, 7, 10, 19, en 20

Kolom 4 heeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een perceel gelegen binnen de betrokken zone.

Bij twijfel hebben de grafische voorstellingen voorrang op de voorschriften.

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A1. AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENZEN

Op zij- (vanaf de bouwlijn) : afsluitingen in hout, baksteen, hagen, palen verbonden met en achterka-velgrens. rasterdraad, toegelaten tot maximum 2m hoogte.

Op de rooilijn en zijka-vel : hagen tot maximum 2 m hoogte, afsluitingen in baksteen tot grens (tot de bouwlijn) 0,60 m hoogte.

A2. 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 gegroepeerd worden in kleine parkeerhavens :
- maximum 10 auto's/parkeerhavens
- geen enkele woning verder dan 30 m verwijderd van parkeerhaven
- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9 m
- garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6 m
- garages zijn niet toegelaten in het hoofdgebouw op percelen die smaller zijn dan 9 m en waar in het bpa een garageweg voorzien is

2. winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie

- parkeerplaatsen volgens vigerende voorschriften op ogenblik bouw aanvraag
- per 4 parkeerplaatsen dient 1 hoogstamige boom te worden aangeplant

A3. MATERIELEN

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, autobergplaatsen

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
- schuine daken: pannen, leien en golfplaten, voor zover ze harmoniëren met de omgeving.

3. industriële gebouwen

gevels : voor zoverre die aansluiten bij gebouwen vermeld onder A3.2 dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden. In andere gevallen zijn prefabelementen of bezettingen toegelaten.

B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

B1. BIJGEBOUWEN

- Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre terreinbezetting en de V/T (kolommen 4, 5 en 6) niet worden overschreden.

- Maksimum gabarit vanaf de perceelsgrens.

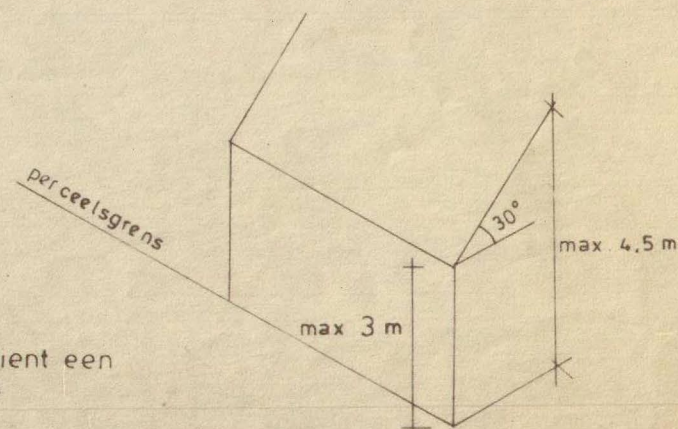
- Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen (ook aan de buitenkant te voegen).

- Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van min. 0,75m tot de perceelsgrens 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.

" Bijgebouwen op de perceelsgrens of op 0,75 m. van de perceelsgrens zijn slechts toegelaten vanaf de maximaal toegelaten bouwdiepte. Vanaf 5, - m. vanaf de achterka-velgrens is het echter steeds toegelaten. Bijgebouwen binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte moeten de afstand tot de zijka-velgrensen respecteren die gelden voor het hoofdgebouw.



B2. AFWERKING SCHEIDSMUREN

Waar aaneengesloten kan gebouwd worden 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.

B3. UITBOUWEN

- Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,60 m toegelaten tot op maximum 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximum de halve gevelbreedte. Uitsprongen over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2,50 m bedragen. In de voortuinstrook worden op het gelijkvloers eveneens uitbouwen toegelaten, zoals op verdieping.
- Dakkapellen tot maximum de halve gevelbreedte zijn toegelaten. De hoogte van de verticale wand is maximum 1,50m. Hellend dak is verplichtend.

B4. PRIVATE BUITENRUIMTE

Iedere wooneenheid moet over een private buitenruimte beschikken aansluitend bij de woonvertrekken : indien er op de verdiepingen gewoond wordt (bv. appartementen) moet elke wooneenheid over een privaat terras beschikken van minimum 10 m² (met als kleinste afmeting 2 m).

B5. HARMONIE

De hoogte van de kroonlijst, de dakafdekking en de materialen van de bouwdelen in de naastliggende zones dienen steeds in harmonie te zijn met elkaar.

B6. AANSLUITING GABARITEN

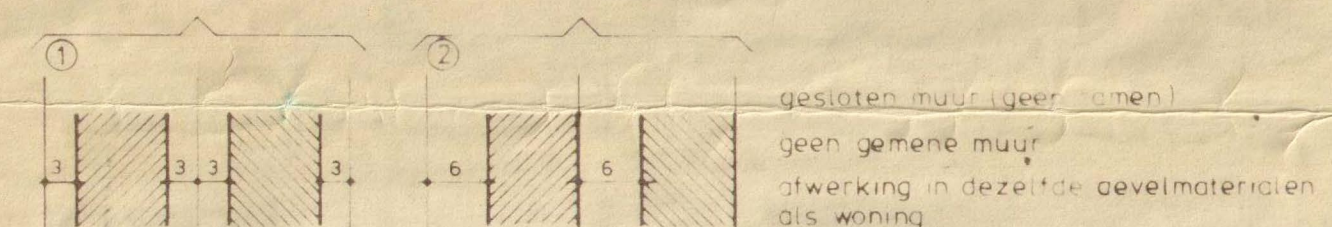
Wanneer de gebouwen uit de zone kunnen aansluiten bij gebouwen uit de naastliggende zone, dient vertrekkend van het gabarit van deze naastliggende zone een harmonische overgang gemaakt te worden naar het gabarit van deze zone binnen een maximum overgangszone van 10 m.

C. ZONE VOORSCHRIFTEN

C1. De blinde gevels dienen afgewerkt te worden.

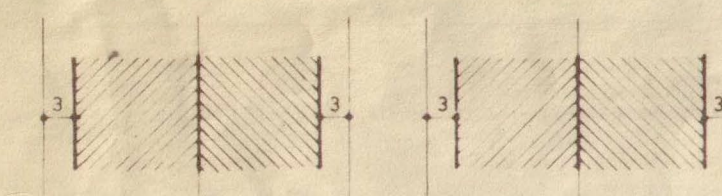
Hoogte kroonlijst, dakhellingen en de materialen moeten in harmonie zijn met de naastliggende bebouwing.

C2. 1. Bij open bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofdvolumes toegelaten.



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 zijka-velgrens.



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

C3. Aan gebouwen of delen van gebouwen in deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten; bij volledige afbraak dient de zone gerespecteerd. Maksimum 40 % van deze zone mag verhard worden.