

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

tabel 1 BOUWZONES

ZONE	BESTEMMING	MAKSIMUM TE BEBOUWEN OPPERVL.	HOOFDGEBOUWEN										BUIGEBOUWEN	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN											
			plaatsing in meter tov rooilijn	breedte	diepte	hoogte	dakvorm	helling	A	B	C	in %		in m ²	rooilijn	zijkaelgrens	achterkaelgrens	bouwhoogte	type	min	max	max	A	B	C
1	verftuinen	W4	H	100	250	X	5	0/3	z.p.	6	X	8	z.p.	8	12	6,5	2	HD	30	50	X	A	B2, B3, B4, B5	C1	
2	prairie	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	
3	prairie	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	
4	rose	SB	H	80	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	B2, B6	C3
5	korabel	AB	NH	100	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	1	AV	X	X	X	X	X	A	B2	C4	
6	blauw	O	NH	50	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	B2, B6	C5

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 volgvnummer 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 moet in dat er slechts een woongegelegenheid toegelaten is per perceel 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 Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 8 De aanduiding o/x betekent dat op één van de zijkaelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkaelgrens verschillende plaatsingen mogelijk zijn. Er dient ten opzichte van deze laatste zijkaelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum x meter behouden, indien aan de andere zijde van de betrokken zijkaelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum x meter wordt gevrijheid, 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 versterkte 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 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.

tabel 2 OPEN RUIMTEN

ZONE	BESTEMMING	MAKSIMUM TE BEBOUWEN OPPERVL.	PLAATSING				DAKFORM			BUIGEBOUWEN	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN						
			in %	in m ²	rooilijn	zijkaelgrens	achterkaelgrens	bouwhoogte	type		min	max	max	A	B	C	
6	tuin	TU	NH	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X	C6
7	zee	WE	NH	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X	X	C7
8	lichtgroen	PT	B	30	80	z.p.	0	0	X	X	X	1	B1	A	B2, B6	X	C8
9	donkergroen	VD	NH	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C9
10	duisgroen	BV	NH	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C9
11	seelwit	GW	NH	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C9
12	lichtoranje	K	B	5	30	z.p.	0	0	X	X	X	1	B1	A	B2, B6	X	C9
13	brongroen	HG	NH	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C9

VERKLARING BIJ TABEL 2 - OPEN RUIMTEN

Kolom 2 en 3 B bergplaatsen en tuingeboeven
GW garageweg met privaat karakter
HB hoogstammige bomen

PT private tuin
TU tuinstrook
VD voetgangersdoorgang
BV zone met absoluut bouwverbod
WE zone voor wegenis
K kerkhof
HG hoogstammig groen
NH nihil

Kolommen 1, 5, 6, 7, 10 en 11 zie verklaring bij tabel 1 onder kolommen 1, 5, 7, 8, 18, 19, en 20

Kolom 4 geeft 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- en achtergevelgrens : afsluitingen in hout, baksteen, hagen, palen verbonden met roosterdraad. toegelaten tot maximum 2m hoogte.
Op de rooilijn en zijkaelgrens : hagen tot maximum 2 m hoogte, afsluitingen in baksteen tot 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

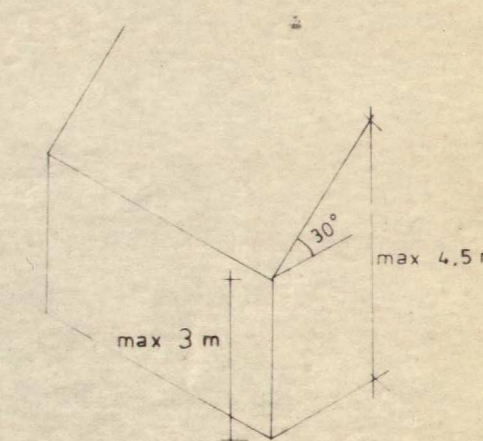
2. winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie
- parkeerplaatsen volgens vigerende voorschriften op ogenblik bouwaanvraag
- per 4 parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant

A3. 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, autobergplaatsen
gevelbekleding : kleinschalige materialen
bv. wel : baksteen en betonsteen
niet : prefab-betonelementen
dakbedekking : - platte daken :
bij platte daken die lager dan 5 m gelegen zijn dient een grindbedekking te worden aangebracht
- schuine daken, pannen, leien en galplaten, voor zover ze harmoniseren met de omgeving
3. industriële gebouwen
gevels : voor zover 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.
- 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).
- Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van min. 0,75m tot de perceelsgrens te worden in acht genomen.



- 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 achterkaelgrens is het echter steeds toegelaten. Bijgebouwen binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte moeten de afstand tot de zijkaelgrenzen 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

- 1. 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 weg en over de wegensprongen 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.
- 2. 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 woongelegende moet over een private buitenruimte beschikken aansluitend bij de woonvertrekken.
Indien er op de verdiepingen gevond wordt (bv. appartementen) moet elke woongelegende 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.

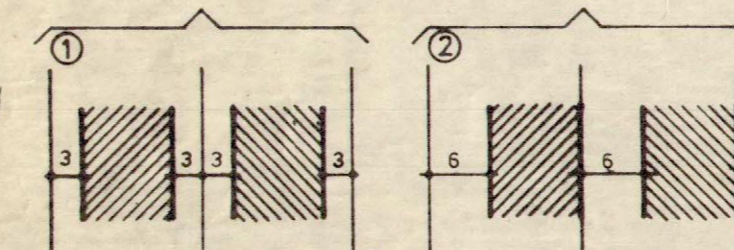
B6. AANSLUITING GABARITTEN

wanneer de gebouwen uit de zone kunnen aansluiten bij gebouwen uit de naastliggende zone, dient vertrekend 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. ZONEVOORSCHRIFTEN

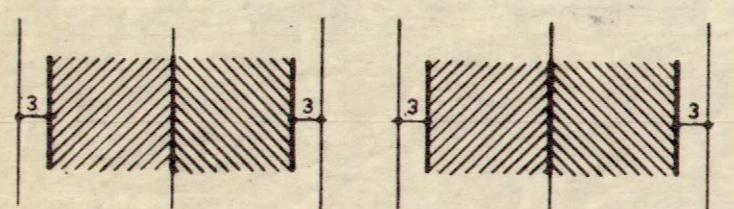
C1. De blinde gevels dienen afgewerkt te worden.

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 half-open bebouwing dient het hoofdvolume een afstand van 3 m te bewaren van de open zijkaelgrens.

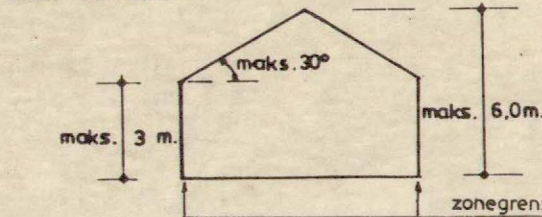


De kavels dienen een minimum breedte van 12 m te hebben.

3. De oppervlakte van de losstaande bijgebouwen dient beperkt te worden tot 30m² per perceel.

C3. ZONE VOOR STAPELPLAATS EN KLEINE BEDRIJVEN

1. Nieuwbouw - maximum volume

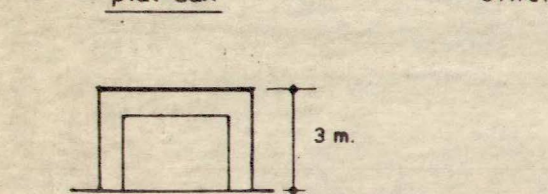


2. Bestaande gebouwen

- De bestaande gebouwen volumes mogen als stapelplaats of voor een klein bedrijf gebruikt worden.
- Van 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.

C4. AUTOBERGPLAATS EN BERGINGEN

1. Maximum toegelaten gabarit plat dak ofwel hellend dak



- kroonlijsthoogte : 3 m.
- verplichte dakhelling van 45°
- verdieping in dak toegelaten voor berging en atelier
- maximum nokhoogte 6,00m.

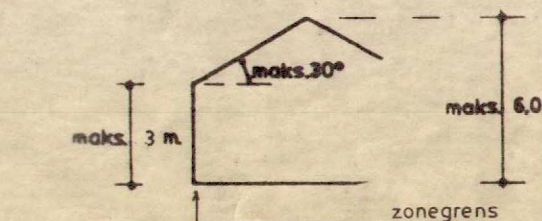
2. Materialen plat dak hellend dak

- genormaliseerde baksteen van rode kleur
- muren af te dekken met dakrandprofiel van 4 à 6 cm
- genormaliseerde baksteen van rode kleur
- dak is bedekt met pannen
- raam in voor- en achtergevel is toegelaten

3. Opvulling tussen gebouwen

- De openingen tussen de gebouwen dienen opgevuld te worden ofwel
- in baksteen
- in hout op hoogte van maximum 1,80 m
- met hagen

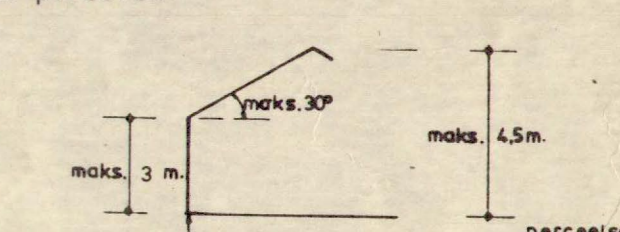
C5. Het volume van de bestaande gebouwen mag behouden blijven. Nieuwe gebouwen worden opgericht binnen volgend gabarit :



De afstand tot de perceelsgrens is minimum gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.
wanneer de gebouwen kunnen aansluiten bij gebouwen uit een naastliggende zone, waar grotere gabaritten worden toegelaten, dient vertrekend van het gabarit uit de naastliggende zone een harmonische overgang gemaakt te worden naar het gabarit van deze zone binnen een maximum overgangszone van 10 m.
Maximum te verharden oppervlakte : 70 %.

C6. 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.

C7. - Bergingen zijn toegelaten met een maximum van 10% van het perceelsdeel binnen deze zone. - De tuin moet aansluiten op de leefruimten van de woning en bij de tuinzijde van de aangrenzende percelen.



C8. Langs deze weg mogen enkel garages en bergingen ingeplant worden.

C9. Verplicht aan te planten met hoog- en laagstammig groen. Het aanplanten van de bufferzone zal integraal deel uitmaken van de bouwvergunning. In deze zone is verharding toegelaten voor de opritten van het bedrijf.