# STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## TABEL 1 BOUWZONES

Algemeen – niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

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

Kolommen 2 en 3 Hoofd- en nevenbestemming van de zone
Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten.
De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt
De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3
Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden
De nevenbestemming mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte bedragen
H kantoren en kantoren
W1 wonen, rijbouw
W2 wonen, koppelbouw
W3 wonen, Villabouw

Kolom 4 De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn
Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen

Kolom 5 De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn

Kolom 6 De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceels – deel gelegen binnen de betrokken zone

Kolom 7 De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m2

Kolom 8 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 inkondorpel 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 9 Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

Kolom 10 Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

Kolom 11 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens.
De aanduiding 0/x betekent dat op een van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van x meter dient geëerbiedigd te worden.

Kolom 12 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens
Bij hoekpercelen dient minimum twee kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.

Kolommen 13, 14, 15 en 16 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevel bouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 17 De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevel bouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.

Kolom 18 Maximum aantal bouwlagen

Kolom 19 HD hellend dak
HD1 hellend dak met nok evenwijdig aan voorgevelbouwlijn
HD2 hellend dak met nok loodrecht op voorgevelbouwlijn
PD plat dak
Vanaf de achtergevel van de verdieping is voor de gelijkvloerse bebouwing ook een plat dak toegelaten

Kolommen 22, 23 en 24 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone

| NR | ZONE | BESTEMMING | | KAVEL-BREEDTE | | MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE | | | HOOFDGEBOUWEN | | | | | | | | | | | | AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | PLAATSING in m tov | | | | VOLUME in m | | | | | DAKVORM | | | | | |
| | | | | | | | | | rooilijn | | zijkavel-grens | achter kavel-grens | diepte gelijkvloers | | diepte verdieping | | hoogte kroon-lijst | max aantal bouw-lagen | type | helling in graden | | | |
| | | hoofd | neven | min | max | in % | in m² | V/T | min | max | min | min | min | max | min | max | max | max | type | min | max | A | B | C |
| 1 | vermiljoen | W1, W2 | H | 5 | X | 60 | X | X | ZP | X | 0/3 | 8 | X | 12 | X | 12 | X | 2 | HD | 45 | 60 | A | B1, B2 | C1 |
| 2A | oranje | W2 | H | 10 | X | 40 | 150 | X | 5 | 12 | 0.3 | 8 | X | 15 | X | 12 | X | 2 | HD | 45 | 60 | A | B1, B2 | C2 |
| 2B | oranje | W3 | H | 18 | X | 40 | 250 | X | 5 | 12 | 3 | 8 | X | 20 | X | 12 | X | 2 | HD | 25 | 60 | A | B1, B2 | C3 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | 7 | 8 | | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |

## TABEL 2 OPEN RUIMTEN

ALGEMEEN – niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

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

Kolommen 2 en 3 Hoofd- en nevenbestemming
De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt
bv bij de hoofdbestemming tuin zijn bergingen toegelaten.

STR straat
AS achteruitbouwstrook
PL pleintje

Kolom 4 Openbaar karakter, aangeduid door O
Privaat karakter, aangeduid door P

Kolom 5 Maximum terreinbezetting uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone

Kolom 6 Maximum terreinbezetting per perceel uitgedrukt in m2

Kolommen 7, 8 en 9 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone

| NR | ZONE | BESTEMMING | | KA-RAK-TER | MAXIMUM TE BEBOUW-EN OPPER-VLAKTE | | AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | hoofd | neven | | in % | in m² | A | B | C |
| 3 | geel | STR | X | O | 0 | 0 | X | X | X |
| 4 | lootfroen | AS | X | P | X | X | X | X | C4 |
| 5 | geel/zwart | PL | X | O | 0 | 0 | X | X | C5 |
| | | 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |

## A ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A1 HARMONISCHE AANSLUITING DER GEBOUWEN
Bij het aansluiten aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.
Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.
Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

A2 HINDER
Alle maatregelen dienen genomen te worden om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken.

A3 PARKEERRUIMTEN, GARAGES EN 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/parkeerhaven
  - 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 hdl. bpa een garageweg voorzien is.

2 winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie, gemeenschapsvoorzieningen
Er moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften:
- per 4 parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.

A4 WONEN
Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere woongelegenheid moet beschikken over een private buitenruimte. De buitenruimte moet aansluiten bij de verblijfsruimte en moet een minimum oppervlakte hebben van:
- 10 m² indien er op de verdieping gewoond wordt. De kleinste afmeting moet minstens 2m bedragen.
- 30 m² indien er op het gelijkvloers gewoond wordt.

A5 MATERIALEN
1 Algemeen
De gebruikte materialen voor gevel en dak dienen steeds in harmonie te zijn met het bestaande straatbeeld.

2 Woningen, winkels, diensten, kantoren, autobergplaatsen
gevelbekleding kleinschalige materialen
bv. wit baksteen en betonstenen
niet prefabelementen
dakbedekking bij platte daken die lager dan 5m gelegen zijn dient dan grindbedekking te worden aangebracht
bij hellende daken zijn enkel pannen en leien toegelaten

3 Industriële gebouwen in gebieden met een woonkarakter
gevels voor zoverre die aansluiten bij gebouwen vermeld onder A 6.2 dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden in andere gevallen zijn gevelelementen of bezettingen toegelaten.

A7 UITBOUWEN
1 Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten tot op maximum 0,50 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximum de halve gevelbreedte en maximum over 4,00 m.
De afstand tussen de rijweg en de uitbouw bedraagt minstens 1,75 m. De maximum diepte van de uitbouw bedraagt 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2,50 bedragen.

2 Dakkapellen tot maximum 1,50 m breedte en op minimum 1 m afstand onderling en van het midden van de scheidsmuren zijn toegelaten. De hoogte van de vertikale wand is maximum 1,50 m.
Hellend dak is verplicht.

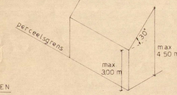
A8 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENZEN
1 Op zij- lachter de bouwlijnen, achterkavelgrens en voorgevelbouwlijn
afsluitingen in hout, baksteen en hagen toegelaten tot maximum 2,- m

2 Op de rooilijn, op zijkavelgrens in de voortuinstrook en op rooilijn achter de voorgevelbouwlijn
hagen tot maximum 1,20 m hoogte
afsluitingen in baksteen tot 0,60 m toegelaten

Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden mits deze afsluitingen opgetrokken worden in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door de bevoegde personen.

## B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

B1 BIJGEBOUWEN
- Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre terreinbezetting niet wordt overschreden.
- 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 0,75 m 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 achterkavelgrens is het achter steeds toegelaten.
  Bijgebouwen binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte moeten de afstand tot de zijkavelgrenzen respekteren die gelden voor het hoofdgebouw.
- Maksimum gabarit vanaf de perceelsgrens:




B2 DAKTERRASSEN
- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing:
  de terrassen mogen aangelegd worden tot op 1,90 m van de kavelgrens.
  In deze zone van 1,90 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabarit:

  indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 190 m hoog zijn.
  het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,5 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.

LEGENDE BIJ BESTEMMINGSPLAN

| | | | |
|---|---|---|---|
| ●●●●● | gemeentegrens | – – – – | grens bestemmingszone |
| ▬▬ | grens BPA | —\|— | rooilijn |
| – – – | grens sociale woningen | — – — | verplichte bouwlijn |
| ——— | perceelsgrens | —\|— | verplichte bouwlijn op rooilijn |
| ▨ | bebouwing met openbaar karakter | —\|— | uiterste grens der gebouwen |
| ▨ | bebouwing met privaat karakter | —\|+— | rooilijn waargenen toerit is toegelaten |
| ▤ | serre | ⊕ | te bewaren boom |
| ▤ | open loods | (2) | zone nummer |

Bij twijfel hebben de grafische voorstellingen voorrang op de stedebouwkundige voorschriften.

## C. ZONEVOORSCHRIFTEN

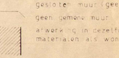
C1 1 Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.

2 Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het bpa.
Dit betekent dat:
ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

De vrije zijstrook is minimum 3 meter.

C2 – Bij halfopen bebouwing dient het hoofdvolume een afstand van 3 m te bewaren van de open zijkavelgrens.

C3 – Bij open bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofdvolumes toegelaten:




– Bij een nieuwe verkavelingsaanvraag dient gespecifieerd te worden welke oplossing op de verschillende percelen wordt toegelaten.
De kavels dienen een minimum breedte van 18 m te hebben.

C4 ACHTERUITBOUWSTROOK
1 In de strook tussen voorgevel en bouwlijn zijn hellingen groter dan 4% verboden in de eerste 5 m vanaf de rooilijn.
2 Maximum 50% van deze zone mag verhard worden.

C5 PLEIN
-aan te leggen in kleinschalige materialen
-aan te planten met 4 hoogstammige bomen.