

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

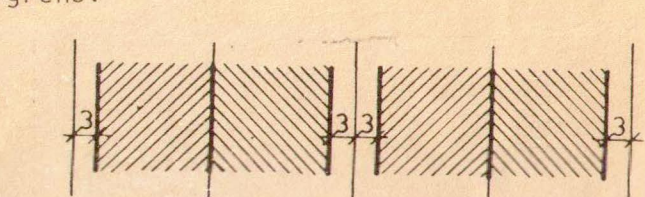
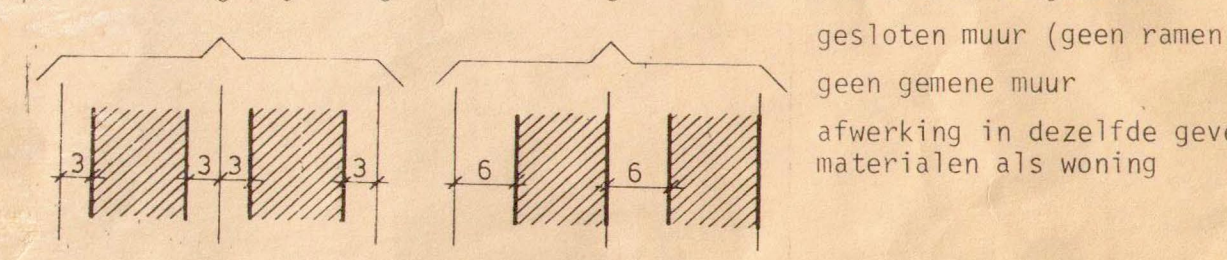
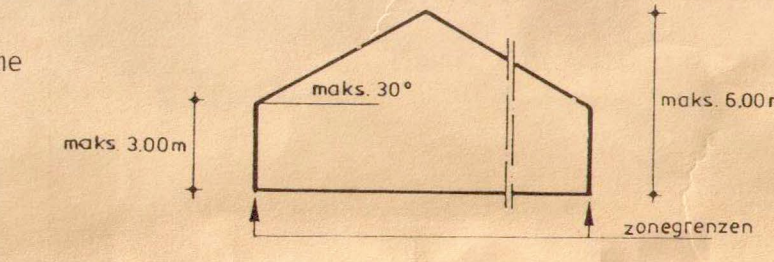
TABEL 1 BOUWZONES

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 kenletters hebben volgende betekenissen : H horeca, detailhandel, diensten en kantoren SB bedrijven W1 wonen rijbouw W2 wonen koppelbouw W3 wonen villa's WB wisselbestemming W wonen
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 maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
Kolom 7	De maximale terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m ² .
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 inkomdeur liggen, worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt.
Kolom 9	T Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
Kolom 10	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
Kolom 11	Maksimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
Kolom 12	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding o/x betekent dat op één 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 13	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de 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 voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
Kolom 17	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
Kolom 18	Maksimum 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
Kolommen 22, 23 en 24	Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

TABEL 2 OPEN RUIMTEN

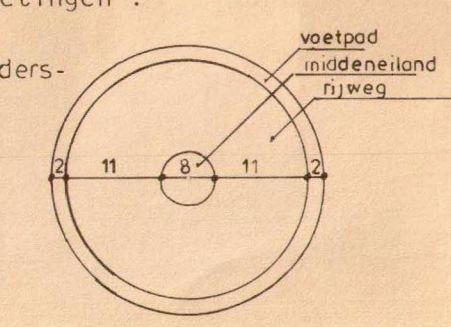
Algemeen	- niet bepaald of niet van toepassing AV zie aanvullende voorschriften ZP zie grafische gegevens op plan
Kolom 1	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
Kolommen 2 en 3	Hoofd- en nevenbestemming : De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. bv. bij de hoofdbestemming tuin zijn bergingen toegelaten. De kenletters hebben volgende betekenissen : AS achteruitbouwstrook G groen en recreatie HG hoogstammig groen L land- en tuinbouw S sport STR straat VF voetgangers- en fietsersdoorgang
Kolom 4	Openbaar karakter, aangeduid door O Privaat karakter, aangeduid door P
Kolom 5	Maksimum terreinbezetting uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
Kolom 6	Maksimum terreinbezetting per perceel uitgedrukt in m ² .
Kolommen 7, 8 en 9	Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

C. ZONEVOORSCHRIFTEN

1. Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.
2. Halfofen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwd 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 met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
De vrije zijstrook is min 3 m. Deze afstand dient verplicht voorzien te worden, indien op het aanpalende perceel een vrije zijstrook is.
3. - Bij halfofen bebouwing dient het hoofdvolume een afstand van 3 m te bewaren van de open zijkavelgrens.

3. - Bij open bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofdvolumes toegelaten.

gesloten muur (geen ramen)
geen gemene muur
afwerking in dezelfde gevelmaterialen als woning
4. - 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.
1. Nieuwbouw maximum volume

maks 30°
maks 6,00m
maks 3,00m
zijkavelgrens
2. Bestaande gebouwen
- De bestaande gebouvvolumes 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.

NR	ZONE	BESTEMMING	KAVEL-BREEDTE		MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE			PLAATSING in m tov		HOOFDGEBOUWEN							AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN								
			min	max	in %	in m ²	W/T	rooilijn		VOLUME in m					DAKVORM		A	B	C						
								min	max	diepte	diepte	hoogte	max	max	max	max				max	helling	max			
1	vermijden	W1, W2	H	5	-	40	-	-	ZP	ZP	0	8	-	15	-	12	-	2	-	-	50	A	B1, B2, B3	C1	
2a	orange	W2	H / SB	10	-	40	150	-	5	12	0/3	8	-	15	-	12	-	2	-	-	50	A	B1, B2, B3	C2	
2b	orange	W3	H / SB	18	-	40	250	-	5	12	3	8	-	25	-	12	-	2	-	-	50	A	B1, B2, B3	C3	
3	roze	SB	H	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B1	C4	
4	turkoois	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	C5
5	verschild	WB	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	←	C6

NR	ZONE	BESTEMMING	KA-RAK-TER	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE		AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			
				in %	in m ²	A	B	C	
									hoofd
6	geel	STR	-	0	0	-	-	-	C7
7	denegreen	VF	-	0	0	-	-	-	C8
8	roze	G, S	-	0	50	-	A	B1, B2	C9
9	lichtbruin	L	-	P	0	0	-	-	C10
10	bronsgroen	HG	VF	0	-	-	-	-	C11
11	collage	AS	-	P	-	-	-	-	C12

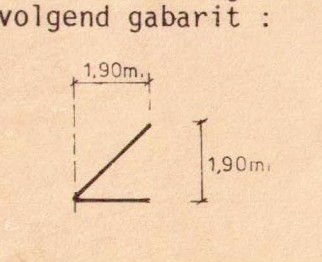
5. Nieuwbouw of verbouwingswerken in deze zone dienen de onderlinge schikking en het architecturaal karakter van de bestaande bouwvolumes te respecteren.
Binnen deze zone zijn horecabedrijven als hoofdbestemming en wonen als nevenbestemming toegelaten. Alle waardevol hoogstammig groen in deze zone moet bewaard blijven.
6. In deze zone dient gekozen te worden tussen de bestemmingen, grafisch weergegeven op het plan. De voorschriften van de gekozen zone zijn dan van toepassing.
Als de verkaveling langs de Vlietstraat vervolgd wordt, dienen de achterliggende gronden de bestemming van de zone 9-landbouw te krijgen.
7. Het verkeersplein - kruispunt Vlietstraat - Hoogstraat - dient aangelegd te worden met volgende afmetingen :

Langs de Ringweg (Oudstrijderslaan) wordt de afstand rooilijn verplichte bouwlijn op 8m vastgelegd.
8. Voetgangersdoorgang : minimum 2m breedte.
De juiste liggings wordt bepaald in het verkavelingsplan of globaal inplantingsplan.
9. De gebouwen binnen deze zone zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :
- plaatsing : t.o.v. rooilijn is vrij t.o.v. zij- en achterkavelgrens dient minimum de hoogte van het gebouw vrijgehouden te worden
- volume : maximum hoogte kroonlijst : 9m
10. Zone voor landbouw en tuinbouw
In deze zone mogen geen gebouwen opgericht worden.
11. Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten.
De beplanting moet zo gekozen worden dat de ruimtelijke afwerkingsfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd wordt.
12. - Aan gebouwen of delen van gebouwen in deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten.
Bij volledige afbraak dient de zone gerespecteerd.
- Maximum 40 m² van deze zone mag verhard worden.
- De afsluitingen op de perceelsgrens zijn tot de hoogte van 0,6 m toegelaten.

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- HARMONISCHE AANSLUITING DER GEBOUWEN**
Bij het aanbouwen 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.
- HINDER**
Alle maatregelen dienen genomen te worden om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken.
- AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENZEN**
In de achteruitbouwstrook zijn afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 1,00 m. In de andere zones zijn afsluitingen tot 2,00 m toegelaten.
De afsluitingen bestaan uitsluitend uit hout, bakstenen of hagen.
- 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/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 het bpa een garagevoorzien 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
- WONEN**
Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere wooneenheid 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 minimum 2 m bedragen
- 30 m² indien er op het gelijkvloers gewoond wordt.

- 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. wel : baksteen en betonstenen
niet : prefabelementen
dakbedekking : bij platte daken die lager dan 5 m gelegen zijn dient een grindbedekking te worden aangebracht
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.
- UITBOUWEN**
1. Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten tot op maximum 0,60 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 minimum 0,75 m. De maximum diepte van de uitbouw bedraagt 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen minimum 2,50 m 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 verticale wand is maximum 1,50 m.
- STAPELEN VAN GOEDEREN**
Gestapelde goederen mogen niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein. Ten opzichte van de aanpalende percelen moeten gestapelde goederen vanaf een hoogte van 1,80 m boven het maaiveld visueel afgeschermd worden.

B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

- BIJGEBOUWEN**
- Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre terreinbezetting niet wordt 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. 0,75 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 3 m vanaf de achterkavelgrens is het echter steeds toegelaten.
- Bijgebouwen binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte moeten de afstand tot de zijkavelgrenzen respecteren die gelden voor het hoofdgebouw.
- 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 1,90 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 vloerplan van het gelijkvloers.
- BEDRIJFVIGHEID**
- Binnen deze zone zijn de winkel- en horeca activiteiten toegelaten.
- Enkel kleinschalige bedrijven van plaatselijk belang en dienstverlenend karakter zijn toegelaten.