

# STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

tabel 1 BOUWZONES

ZONE	BESTEMMING	MAXIMUM HOOGTE BOUWOPPERVLAKTE	PLAATSLINGEN		HOOFDEBEOUWEN				DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			
			hoogte	breedte	min.	max.	min.	max.		A	B	C	
1	N	70	X	X	3,5	3,5			AV			B, B2, B3, B4	C1
2	E	60	X	X	3,5	3,5			AV			A, B1, B2, B3, B4	C1

Kolom 7. Maksimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn. Bij gegroepeerde bouw van sociale woningen mag afgeveken worden van de verplichte bouwlijn door het verspreiden van de achteruitbouwzone. De voorbouw- en achterbouwlijnen moeten harmonisch aansluiten met de reeds bestaande gebouwen en worden vastgesteld in de verkavelingsvergunning.

Kolom 8. De aanduiding o/x betekent dat op een van de zijkaelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkaelgrenzen 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 kan gereëveld worden, zoniet moet gebouwd worden op de perceelgrens. De afstand tussen twee woonblokken moet steeds minstens tweemaal deze lijn van de voor- of zone geëelte minimale afstand tot de kavelgrens.

Kolom 9. Minimum afstand tussen het gebouw en de achterkaelgrens. De achterkaelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waar, volgens de gegevens van het B.P.A. rooilijn tot het perceel toegeleten is. Waar twee of meer perceelsgrenzen aan deze betekenis kunnen voldoen wordt slechts deze kavelgrens of kavelgrenzen waarop geen gemeenschappelijke muur (gemeenschappelijk tussen de gebouwen herstaat, of kan opgebouwd worden als achterkaelgrens aanzien. Bij hoekpercelen wordt bij twijfel de kortste kavelgrens als achterkaelgrens beschouwd. Deze kolom is slechts geldig in zoverre dat ze niet in tegenspraak is met kolom 13 en 15.

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 set x vermeerderd.

Kolom 11. Geeft de maximale kavelbreedte aan.

Kolom 12,13,14. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de voor- en achtergevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 16 en 17. De hoogte wordt gemeten vanaf de aanzet van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpunt van de inkomdorpel ligt in principe 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein, op de rooilijn tegen over de inkomdorpel gemeten. Bij hellende terrassen ligt het referentiepunt in het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt een bouwlaag een maximumhoogte van 3,-m. toebedacht.

tabel 2 OPEN RUIMTEN

ZONE	BESTEMMING	MAXIMUM HOOGTE BOUWOPPERVLAKTE	PLAATSLINGEN				DAKVORM	BOUW	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			
			hoogte	breedte	min.	max.			A	B	C	
3	WT	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C2
4	WE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C3
5	WAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6	WAZ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7	BZ	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C5, C6
8	L	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4

van toepassing op de nevenbestemming

# AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

## A ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### A.1. AFSLUITINGEN OP OF PERCEELSGRENZEN

- Op zij- en achtergevels van de bouwlijn en achterkaelgrens afsluitingen in hout, baksteen en hagen toegelaten tot maximum 2,-m.
- Op zijkaelgrens in de voortuinstrook en op de rooilijn achter de voorgevelbouwlijn hagen tot maximum 2,-m. hoogte.
- Op de rooilijn:
  - Hagen tot maximum 1,20 m. hoogte afsluitingen in baksteen tot 0,60 m. hoogte toegelaten.
  - Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden mits dat speciale afsluitingen worden in esthetisch verantwoorde materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door de bevoegde besturen.

### A.2. PARKFRUIMTEN, GARAGES, STALLINGSRUIMTEN

- Woningen:
  - Bij iedere nieuwbouw dient per woning voorzien te worden:
    - 1 garage of stallingsruimte
    - 1 parkeerplaats aansluitend bij de openbare weg
  - Winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industriële, openbare gebouwen:
    - parkeerplaatsen volgens de vigerende voorschriften op het ogenblik van de bouw aanvraag. 1 voldoende voor werknemers en klanten
    - per 6 parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.

### A.3. Materialen

- 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.
  - Bij aanbouw tegen bestaande gevels moeten de materialen zowel functioneel als esthetisch in overeenstemming zijn.
  - De voor- en zijgevels van de uiterste huizen dienen in materialen van dezelfde kleur uitgevoerd.
- Woningen, winkels, diensten en kantoren:
  - Gevelbekleding: kleinschalige materialen bv. wit baksteen en betonsteen met prefab-betonelementen

## B BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### B.1. AFWERKING SCHEIDINGSMUREN

Bij aangeplaten en halfopen bebouwing dienen de delen van de scheidingsmuren binnen het toegelaten gabarit, waar niet tegenaan wordt gebouwd, te worden afgewerkt met materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuur verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.

### B.2. UITBOUWEN

- Op het gelijkvloers zijn in de voortuinstrook, op maximum de halve gevelbreedte, uitbouwen toegelaten tot maximum 0,60 m.
- 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 voetpadsbreedte verminderd met 0,75 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitsprongen min. 2,5m. bedragen.
- Boven de vlakken van de hellende daken zijn op maximum de halve lengte van de kroonlijst uitbouwen toegelaten op minimum 1,00 m. afstand van het midden van de scheidingsmuur. De onderlinge afstand is minimum 1,-m. De hoogte van de verticale wand, evenwijdig aan de voorgevel, is maximum 1,50 m. Helling dak is verplicht.

### B.3. PRIVATE BUITENRUIMTE

Iedere woongelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken aansluitend bij de woonverrekenen.

- Indien het gelijkvloers bebouwd wordt moet deze buitenruimte minstens 50 % van de woonoppervlakte bedragen.
- Indien er op 1e verdieping bebouwd wordt moet elke woongelegenheid over private terrassen beschikken met een totaal oppervlak van minstens 10,-m<sup>2</sup>.

## C ZONEVOORSCHRIFTEN

### C.1. ZONES 1 en 2

Maksimum gabarit

- Maksimale hoogte der gebouwen (H):
  - zone 1 : 17 m.
  - zone 2 : 28 m.
- Planting ten opzichte van de bedrijfswoning:
  - Indien de bedrijfswoning niet in het bedrijfsgebouw geïntegreerd wordt dient minimum 8,-m. afstand voorzien te worden tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw.
- Hinder:
  - Zijn verboden alle activiteiten die hinderlijk worden geacht door de bevoegde besturen, zoals het veroorzaken van hinder door rook, geur, trillingen, geluid, afvalwaters, enz.
  - Opstapplaatsen van afvalproducten van schadelijke aard zijn verboden.
  - Indien er ramen uitgeven op de perceelsgrens die aansluit op een zone voor woningbouw dient een afstand tot deze perceelsgrens bewaard te worden van minimum 5,-m.
- Niet-bebouwde delen:
  - mogen verhard worden.

# VERKLARING BIJ TABEL 1 - BOUWZONES

P = zie grafische cijfergegevens op plan.  
A.V. = zie aanvullende voorschriften.

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 nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakte. Er kan van de cijfers afgeveken worden indien de nevenbestemming slaat op een bestemming die het karakter van de hoofdbestemming ondersteunt bv. bij de hoofdbestemming "wonen" zijn detailhandel, kleine kantoren, autoberplaatsen een ondersteuning van de hoofdbestemming. De nevenbestemming W bij hoofdbestemming A, E en N houdt in dat er slechts een 1/3 woongelegenheid toegelaten is per bouwperceel.

A : ambachtelijke of commerciële bedrijven, diensten, kantoren en stapelplaatsen.  
E : elektriciteitsbedrijf  
W : woningen  
N : nijverheid

Nota: De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd werden of worden krijgen de bestemming TUIN tenzij anders vermeld in de aanvullende voorschriften.

Kolom 4. De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 5. De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>.

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.

# VERKLARING BIJ TABEL 2 - OPEN RUIMTEN

ALGEMEEN: X = nihil, Z.P. = zie grafische cijfergegevens op plan, A.V. = zie aanvullende voorschriften.

Het is toegelaten het openbaar domein te overbouwen indien:
 

- aan de hand van een bouwplan of een globaal plantingsplan een vergunning wordt afgeleverd door de bevoegde overheid.
- een vrije hoogte van min. 4,80 m. gerespecteerd wordt.
- de totale overbouw niet meer dan 15,-m. bedraagt.
- de privacy en de bezonning van de aangepanden is gewaarborgd.

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.
 

- BZ : bufferzone
- CZ : erfdoelbaarheidszone
- L : landbouwzone
- VT : voortuinstrook (tussen bouwlijn en rooilijn)
- WAS : waterloop
- WAZ : zone voor waterwegen
- WE : zone voor openbare wegen

Kolom 4, 5, 6, 7 en 10 : zie verklaring tabel 1 respectievelijk kolom 4, 5, 7, 8 en 10.

- \* Konstruktieelementen, zoals balken en kolommen, mogen in gladde of beklad beton of beton gestort worden.
- \* metaalkonstrukties zijn toegelaten indien de toepassing ervan niet hinderlijk voor de omringende gebouwen.

Dakbedekking:
 

- platte daken: Bij platte daken die lager dan 5,-m. gelegen zijn dient een grindbedekking te worden aangebracht.
- hellende daken: Uitsluitend pannen en leien toegelaten. Gofplaten zijn toegelaten voor niet woongebouwen.
- industriële gebouwen: gevels: voor zoverre die aansluiten bij gebouwen vermeld onder A.3.2 dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden. In andere gevallen zijn prefabelementen of bezettingen toegelaten.

### A.4. HARMONIE

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

### A.5. AANSLUITING GABARITEN

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

### A.6. STAPELEN VAN GOEDEREN

Gestapelde goederen mogen niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein. Ten opzichte van aanpalende woonpercelen moeten gestapelde goederen vanaf een hoogte van 1,80 m. boven het maaiveld visueel afgeschermd worden.

## B.4. 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 volgende 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 vloerpeil van het gelijkvloers.

## C.2. VOORTUINSTROOK

- in de tuinstrook tussen de voorgevel en rooilijn zijn hellingen groter dan 4 % verboden in de eerste 5,-m. vanaf de rooilijn.
- maximum 50 % van deze zone mag verhard worden.

## C.3. OPENBARE WEGEN

- De minimum breedte van de rijwegverharding bedraagt 4,50 m.
- Bij voetpaden met een breedte van meer dan 1,80 m. dient lijnbeplanting voorzien.

## C.4. LANDBOUWZONE

In deze zone mogen geen gebouwen opgericht worden.

## C.5. BUFFERZONE

- Deze zone bestaat uit een dichte struikbeplanting, die per 200 m<sup>2</sup> oppervlakte drie hoogstammige bomen moet bevatten.
- In deze zone mag geen eventuele uitbreiding van parkeerplaatsen voorzien worden.
- Doorheen deze zone is een toegang toegelaten. De afmetingen van de toegang dienen dusdanig beperkt te zijn dat de functie "bufferzone" bewaard blijft.

## C.6. HET BESTAANDE BOUWVOLUME

kan behouden blijven.