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 betekenis :
W wonen
W1 wonen aaneengesloten bebouwing
W2 wonen eengezinswoningen half-open bebouwing
W3 wonen eengezinswoningen open bebouwing
H horeca, detailhandel, diensten en kantoren
GB garages en bergingen
SB bedrijven
GV gemeenschapsvoorzieningen
NU nutsgebouwen
NB nabestemming
WB wisselbestemming
B bergplaatsen en tuingebouwen
Niet bebouwde gedeelten binnen de zones krijgen de bestemming tuin (zone nr.11)

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

Kolom 5 De maksimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Kolom 6 De maksimum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 7 De maksimum 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 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 9 Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 10 Maksimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 11 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 12 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 maksimale 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.

NR	ZONE	BESTEMMING hoofd	BESTEMMING neven	KAVELBREEDTE min	KAVELBREEDTE max	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE in %	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE in m²	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE V/T	HOOFDGEBOUWEN PLAATSING in m t.o.v. rooilijn min	rooilijn max	zijkavelgrens min	achterkavelgrens min	VOLUME in m diepte gelijkvloers min	diepte gelijkvloers max	diepte verdieping min	diepte verdieping max	hoogte kroonlijst max	max aantal bouwlagen	DAKVORM type	helling in graden min	helling in graden max	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN A	B	C
1	vermiljoen	W1	H/SB	-	-	100	-	-	ZP	ZP	0/3	8	-	-	-	12	6,5	2	HD	35	55	A	B2,B3	C1
2 a	oranje	W2	H/SB	10	-	40	-	-	-	-	0/3	8	-	15	-	12	6,5	2	HD	35	55	A	B1	-
b	oranje	W3	H/SB	18	-	33	250	-	-	-	3	8	-	25	-	12	6,5	2	HD	20	60	A	B1	C2
3	blauw A	GV	W	-	-	50	-	-	← zie AV →													A	-	C3
4	blauw B	GV	geen	-	-	-	-	-	← zie AV →													A	-	C4
5	oker	W	geen	10	-	60	250	-	← zie AV →													A	B1	C5
6	karmijn	GB	geen	-	-	100	-	-	ZP	ZP	AV	ZP	-	ZP	-	-	3	1	AV	AV	AV	A	B1	C6
		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 gegevnes 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 betekenis :
B bergplaatsen en tuingebouwen
G groen en rekreatie
GW garageweg
HG hoogstammig groen
L land- en tuinbouw
NB nabestemming
De bestemming aangeduid met het eerste kleur is toegelaten tot het tijdstip bepaald in het zonevoorschrift. De eigenlijke bestemming wordt weergegeven door het tweede kleur.
NU nutsgebouwen
OP oprit
P parking
PL plein
S sport
SP spoorweg
STR straat
TU tuin
AS achteruitbouwstrook
VF voetgangers- en fietsersdoorgang
VFA voetgangers- en fietsersdoorgang met toerit voor mechanische vervoermiddelen voor de aangelanden
WA water
GO gebouwen, openbaar nut
K kerkhof
W-H-SB zie tabel I

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 m2.

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

NR	ZONE	BESTEMMING hoofd	BESTEMMING neven	KARAKTER	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE in %	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE in m²	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN A	B	C
7	geel	STR	geen	O	-	-	-	-	-
8	geel	STR	geen	O	-	-	-	-	C7
9	geel/wit	GW	geen	-	0	0	-	-	C8
10	geel/groen	P	geen	O	-	-	-	-	C9
11	lichtgroen	TU	B	P	30	60	A	B1,B3	C10
12	blauwgroen	TU	H/SB	P	50	-	A	B1,B3	C10
13	donkergroen	G	geen	O	-	-	A	-	-
14	donkergroen min. opp	G	GO	O	5	-	-	-	C11
15	donkergroen	VF	geen	O	0	0	-	-	C12
16	donkergr/geel	STR	geen	O	0	0	-	-	C13
17	olijfgroen	OP	geen	-	-	-	-	-	-
18	loofgroen	TU	geen	-	-	-	A	-	C14
		1	2	3	4	5	6	7	8	9

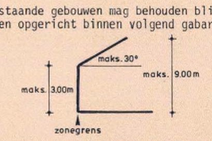
C. ZONEVOORSCHRIFTEN

C1. Binnen deze zone is halfopen bebouwing 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 met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
De vrije zijstrook is minimum 2 meter.

C2. De afstand tot de zijkavelgrens is minimum 3 meter.
Bij een nieuwe verkavelingsaanvraag kan afgeweken worden van deze bepaling.
De som der zijtuinstroken samen moet evenwel 6 meter per perceel bedragen en de afstand tussen de hoofdgebouwen moet minimum 6 meter zijn.

C3. Het volume van de bestaande gebouwen mag behouden blijven.
Nieuwe gebouwen worden opgericht binnen volgend gabarit :

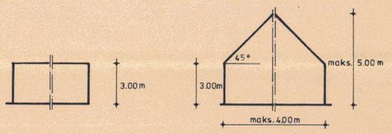


Wanneer de gebouwen kunnen aansluiten bij gebouwen uit een naastliggende zone, waar grotere gabaritten worden toegelaten, mogen deze gabaritten worden aangehouden in deze zone over een maksimum lengte van 10 m om aldus een harmonische overgang te kunnen maken.
De nevenbestemming W moet beperkt blijven tot 1 woning.

C4. Het volume van de bestaande gebouwen mag behouden blijven.
Nieuwe gebouwenvolumes dienen opgericht te worden in harmonie met de bestaande gebouwen, qua volume, hoogte en dakhelling.
Het gabarit van de nieuwe gebouwen mag geenszins het gabarit van de bestaande gebouwen overschrijden.

C5. In deze zone is een menging van open, halfopen en aaneengesloten bebouwing toegelaten.
De keuze moet weergegeven worden in een globaal inplantingsplan.
Inzake plaatsing,volume en dakvorm van de gebouwen zijn volgende voorschriften van toepassing:
- bij aaneengesloten bebouwing de voorschriften van zone 1
- bij open en halfopen bebouwing de voorschriften van zone 2a,2b

C6. 1. Op de voorbouwlijn zijn enkel volgende gevels toegelaten :



2. Gevels die gericht zijn naar de garagestraat of naar een zone met openbaar karakter moeten uitgevoerd zijn in baksteen.
Hellende daken die zichtbaar zijn vanuit de garagestraat of vanuit een zone met openbaar karakter moeten bedekt zijn met dakpannen.
Bij platte daken moeten de muren afgewerkt zijn met een dakrandprofiel van 4 tot 6 cm hoogte.

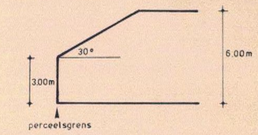
3. Voor de niet-bebouwde gedeelten is een afsluiting op de perceelsgrens verplicht in hout, baksteen of hagen met een hoogte tussen 1,20 m en 2,00 m.

C7. 1. Het tracé van de wegenis is weergegeven bij middel van aslijnen.
Er is een maksimum afwijking van 15 m toegelaten.
De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan.
Daarin moet duidelijk aangetoond worden dat alle gronden gelegen in zone 5 op een goede manier kunnen ontsloten worden.
2. Rooilijnbreedte : minimum 8 m.
3. De aanleg van het openbaar domein dient in een globaal inplantingsplan gedetailleerd te worden uitgetekend.
Bij uitvoering in fasen moeten de verschillende delen op elkaar afgestemd zijn en dit qua aanleg, breedte en materialen.

C8. Langs deze weg mogen geen woningen gebouwd worden (enkel autobergplaatsen en bergingen).

C9. Verplicht aan te planten met hoogstammige bomen : 1 per 100 m2.

C10. Gebouwen dienen opgetrokken te worden binnen onderstaand maksimum gabarit.



C11. De juiste ligging en vorm moet weergegeven worden in een globaal verkavelingsplan.
De minimum oppervlakte is weergegeven op plan.

C12. Alleen toegankelijk voor de auto's van de aangelanden.

C13. 1. Het tracé van de wegenis is weergegeven bij middel van aslijnen.
Er is een maksimum afwijking van 15 m toegelaten.
De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan.
Daarin moet duidelijk aangetoond worden dat alle gronden gelegen in zone 5 op een goede manier kunnen ontsloten worden.
2. Rooilijnbreedte : minimum 6 m.
3. De aanleg van het openbaar domein dient in een globaal inplantingsplan gedetailleerd te worden uitgetekend.
Bij uitvoering in fasen moeten de verschillende delen op elkaar afgestemd zijn en dit qua aanleg, breedte en materialen.
4. De materiële aanleg van deze straten moet zodanig zijn dat het woonkarakter van de straat wordt benadrukt (bv. woonerf). Dit betekent onder meer :
het afremmen van het verkeer door :
- het beperken van de breedte van het rijweggedeelte
- het aankleden van de straat met beplanting en hoogstammig groen
- het gebruik van aangepaste straatbevloeringen (o.a. kleinschalige materialen).

C14. Aan gebouwen of delen van gebouwen in deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten, bij volledige afbraak dient de zone gerespekteerd.
Maksimum 40 % van deze zone mag verhard worden.

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A 1. 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.

A 2. HINDER

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

A 3. 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.

A 4. 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 :
. maksimum 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 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

A 5. WONEN

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam en 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 minimum 2 m bedragen
- 30 m2 indien er op het gelijkvloers gewoond wordt.

A 6. 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 : platte daken
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 6.1, dienen kleinschalige materialen gebruikt te worden. In andere gevallen zijn gevelelementen of bezettingen toegelaten.

A 7. UITBOUWEN

1. Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten tot op maksimum 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maksimum de halve gevelbreedte en maksimum over 4,00 m.
De afstand tussen de rijweg en de uitbouw bedraagt minimum 0,75 m. De maksimum 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 maksimum 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 maksimum 1,50 m.

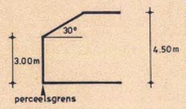
A 8. STAPELEN VAN GOEDEREN

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

B 1. BIJGEBOUWEN

- Bijgebouwen in de tuinstroken zijn toegelaten in zoverre de maksimum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.
- Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten op een afstand van minimum 5 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in volle baksteen die ook aan de buitenkant gevoegd wordt.
Bij niet bakstenen konstrukties dient een afstand van 1 meter tot de kavelgrens in acht genomen.
Indien op het naastliggend perceel reeds gebouwd is op de perceelsgrens, dient ter hoogte van deze bebouwing aangesloten te worden.
- De gebouwen dienen binnen volgend maksimum gabarit opgetrokken te worden :

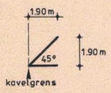


B 2. AFSTAND TOT DE ZIJKAVELGRENS

Bij percelen die niet aan een bebouwbare strook palen, is de bepaling in kolom 11 van tabel 1 niet van toepassing.
Het hoofdgebouw kan gebouwd worden tot op de op het plan aangeduide zonegrens.

B 3. 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 maksimum 1,90 m hoog zijn.
. het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maksimum 3,5 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.