

Bouwvoorschriften - BPA Burchtdam

Rubriek A Bestemmingen

KOLOM 1,2,3

Duiden respectievelijk het nummer aan van het artikel, de omschrijving der bestemmingen, de kleurlegende of het overeenstemmende Romeinse cijfer.

KOLOM 4: HOOFDBESTEMMINGEN

Hoofdbestemmingen van de zones zijn deze waarvan meer dan 70% der vloeroppervlakten is bestemd binnen de betrokken zone.

KENLETTERS VAN DE BESTEMMINGEN

A: Ambachtelijke gebouwen – KMO

B : Bergplaatsen, autobergplaatsen, vrijetijdsbestedinglokalen en serres (allen niet hinderend)

G : Groen

H : Handel(detail-), tertiaire diensten, horeca,...

I : Industrie- en/of bedrijfsgebouwen die de KMO-schaal overtreffen

K : Kantoren en burelen

KMO : Kleine en middelgrote ondernemingen

L : Land en- tuinbouwwerven

O : Openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen

P : Parkeerplaatsen

R : Sport en recreatie

V : Verhardingen

W : Wonen

KOLOM 5: NEVENBESTEMMINGEN

Zijn deze bestemmingen die worden toegelaten om de hoofdbestemming aan te vullen met een maximale oppervlakte van 30% binnen de betrokken zone.

De aanduiding W als nevenbestemming houdt in dat slechts 1 woongelegenheid is toegelaten per bouwperceel of bedrijfseenheid en dat dit gebouw, behouden anders vermeld in de aanvullende bemerkingen, een geheel dient uit te maken met het architecturaal hoofdvolume.

KOLOM 6: ROOILIJN

Situering der verplichte of uiterste voorbouwlijn t.o.v. de rooilijn.

KOLOM 7: ZIJKAVELGRENS

Situering der uiterste bouwlijnen t.o.v. de zijkavelgrens.

KOLOM 8: ACHTERKAVELGRENS

Situering der uiterste bouwlijn t.o.v. de achterkavelgrens.

KOLOM 9: ZONEBEZETTING

Maximale bezetting de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw, uitsprongen, terrassen en ondergrondse constructies op de zoneoppervlakte van de betrokken zone, uitgedrukt in %.

M2: duidt de maximale toegelaten zonebezetting van het gebouw in M2.

KOLOM 10: PERCEELSBREEDTE

Minimaal toegelaten perceelsbreedte van een inbouwperceel.
Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.

KOLOM 11: PERCEELSBREEDTE

Maximaal toegelaten perceelsbreedte van een inbouwperceel.

KOLOM 12: PERCEELSBREEDTE

Minimaal toegelaten perceelsbreedte van een eindperceel.

KOLOM 13: PERCEELSBREEDTE

Maximaal toegelaten perceelsbreedte van een eindperceel.
Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.

KOLOM 14: BOUWBREEDTE

Minimale bouwbreedte.

KOLOM 15: BOUWBREEDTE

Maximale bouwbreedte.

KOLOM 16: BOUWDIEPTE

Minimale bouwdiepte van het gelijkvloers.

KOLOM 17: BOUWDIEPTE

Maximale bouwdiepte van het gelijkvloers.

KOLOM 18: BOUWDIEPTE

Minimale bouwdiepte van de verdieping.

KOLOM 19: BOUWDIEPTE

Maximale bouwdiepte van de verdieping.

KOLOM 6-8, 10-19

- a) de aanduiding O/X duidt aan dat twee plaatsingen t.o.v. een der zijkavelgrenzen mogelijk zijn:
- voor wat inbouwpercelen betreft: 0.00 m
 - voor wat eindpercelen betreft: X m
- b) er wordt een onderscheid gemaakt tussen: open bebouwing (1 constructie per perceel), halfopen bebouwing en gesloten bebouwing.
- c) een geplande greep van twee woningen kan vervangen worden door 1 vrijstaande woning.
- d) de bouwdiepten worden gemeten tussen de gevel op de voorbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

KOLOM 20,21: BOUWLAGEN – BOUWHOOGTE

- a) minimum of maximum toegelaten bouwhoogte, ofwel uitgedrukt in aantal bouwlagen (indien de letter m het opgegeven getal niet volgt) ofwel uitgedrukt in meter (indien de letter m het opgegeven getal volgt).
- b) indien niets aangeduid op het plan wordt het maximaal aantal bouwlagen tot 2 beperkt (zie ook rubriek C 2). Elke overgang van een bouwhoogte naar een ander aanpalende constructie zal steeds voldoen aan de bepalingen zoals vermeld in de rubriek C 1

KOLOM 22: TERREINBEZETTING

Maximale terreinbezetting uitgedrukt in de breuk V/T, waarvan V de som der bruto oppervlakten van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) aangeeft en T de perceelsoppervlakte.

Vloeren van lokalen die meer dan 1.50m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend.

KOLOM 23: DAKTYPES

- a) D : hellende dakvorm
- D1: nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - D2: nok loodrechte op de voorgevelbouwlijn
- b) T : platte dakvormen

KOLOM 24: DAKHELLINGEN

Duidt in voorkomend geval de minimum en maximum toegelaten dakhelling aan.

KOLOM 25: NOKHOOGTE

Duidt de maximum nokhoogte aan

KOLOM 26: MATERIALEN

- a) de zichtbare delen van de gevels en het metselwerk die boven de daken uitsteken, zullen uitgevoerd worden met dezelfde materialen als de voorgevel. De kleuren en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Het gebruik van schreeuwende helgekleurde materialen, zichtbare betonplaten of sintelstenen zijn niet toegelaten. Een beperking van het aantal aangewende materialen dient te worden nagestreefd.
- b) de bijgebouwen moeten worden opgericht in harmonie met het hoofdgebouw en de onmiddellijke omgeving.
- c) het gebruik van helgekleurde pannen is niet toegelaten.

KOLOM 27: UITBOUWEN, BALKONS, LOGGIA'S ...

Een aanduiding X geeft de mogelijkheid tot uitbouwen onder deze voorwaarden:

- 1) De gezamenlijke breedte van alle constructies per niveau is beperkt tot 1/X van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 3m.
- 2) De afstand tussen verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1.00m.
- 3) De uitbouw ten opzichte van de uiterste bouwlijnen bedraagt maximum 0.60m vanaf minimum 2.50m boven het peil van het voetpad.
- 4) De hoogte van de standvensters boven de dakvlakken is beperkt tot 1.50 m (kroonlijst inbegrepen).

KOLOM 28: AFSLUITINGEN

ART.1 Op de rooilijn

- a) muurtje in dezelfde gevelsteen als de woning, max. 0.60m hoog
- b) muur in dezelfde gevelsteen als de woning, min. 1.80m en max. 2.20m hoog.
- c) levend groen.
- d) Voor hoekpercelen is de max. hoogte van het groen 0.80m, op die plaats over de afstand die nodig is voor de veiligheid van het verkeer.

ART.2 Op de zijkavelgrens

- 2.1 Tussen twee voortuinstroken:
 - a. idem als ART.1a
 - b. levend groen
 - c. palen met vlechtwerk max.1.80m hoog
- 2.2 Op de zijkavelgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke muur of gevel, mag deze verlengd worden tot 3.00m achter de toegelaten bouwdiepte uit kolom 16 (max. 2.00m hoog).
- 2.3 Op de resterende zijkavelgrens en op de achterkavelgrens:
 - a. levend groen maximum 2.00m hoog

b. palen met vlechtdraad max. 2.00m hoog (een betonplaat van maximum 0.50m hoogte wordt toegelaten).

N.B. De hoogte van de afsluitingen wordt gemeten vanaf het maaiveld.

Rubriek C Bijzondere bepalingen

1. ALGEMENE AANDUIDINGEN

De aanduiding “z.p.” beduidt “zie plan”, de grafische en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden.

“/” het criterium ter zake is niet dienstig.

“x” aanvullende bemerking in kolom 30.

2. CONSTRUCTIES

De constructies moeten in harmonie met het straatbeeld d.w.z met voor de huizen welke in esthetische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor betreffende straat kunnen genoemd worden.

Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het bouwvolume, de verhoudingen...

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in het B.P.A mag de nieuwe constructie afwijken van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

De resterende delen van de blinde gevels moeten afgewerkt worden.

3. ALGEMEENHEDEN INZAKE HOOGTEPEILEN

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst.

Dit aanzetpeil zal maximum 0.35m hoger liggen dan het peil van de as van de voorliggende weg, of het peil van het bestaande maaiveld.

In geval van een puntgevel wordt deze gemeten vanaf het maaiveld tot de aanzet van de puntgevel.

Bij de vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00m toebedacht te verhogen met 0.50 als afwerkinghoogte, eveneens gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel met bovenstaande beperkingen.

4. ZIJKAVELGRENZEN

Alle zijkavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn voorzien worden: nieuwe kavelgrenzen waarop een gemene scheidingsmuur wordt opgetrokken, zal in de mate van het mogelijke loodrecht op de bouwlijn aangelegd worden, in rechte lijn verlopen en tenminste tot voorbij de achtergevel van de gebouwen.

5. STAPELEN VAN GOEDEREN

Goederen hoger dan 1.80m gestapeld boven het maaiveld mogen niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein en/of ten opzichte van de aanpalende percelen en moeten dus visueel afgeschermd worden.

6. OVERGANGSBEPALINGEN

Bestaande bestemmingen die strijdig zijn met de voorschriften mogen behouden blijven, echter zonder uitbreidingsmogelijkheden.

Alleen onderhouds- en instanshoudingswerken zijn toegelaten.

7. PUBLICITEIT

Onder publiciteit wordt verstaan visuele reclames of publiciteitsmiddelen onder de vorm van panelen, vast aan een gebouw of de grond, of lichtreclames en constructies eigen aan een bedrijf. Geluid, vaste luchtballons e.d. zijn verbod.

In alle zoneringen is het volgende toegelaten:

- Het aanbrengen van een plaat, die een beroep aanduidt en niet > is dan 0.40 m².
- Het aanbrengen van tijdelijk aanplakborden mits toestemming van het gemeentebestuur o.a. voor werfafsluitingen, werfplakaten, verkiezingen e.d.
- Het aanbrengen van blijvende aanplakborden, niet groter dan 2.00 m² is toegelaten op de plaatsen voorzien door het openbaar bestuur.
- Par.3 – Art.6. van het K.B van 14 december 1959 – 1 tot 11.

Verdere bepalingen kunnen in kolom 30 aanvullende bemerkingen voorkomen.

8. AFRITTEN

Afritten naar gedeeltelijke of volledige ondergrondse garages of autostandplaatsen, mogen slechts een helling van 4% vertonen in de eerste 5m. te rekenen vanaf de rooilijn.

Kolom 30 Aanvullende bemerkingen

- 1 Twee percelen voor halfopen bebouwing mogen samengevoegd worden tot 1 perceel voor open bebouwing.
- 2 Enkel kleinhandel en tertiaire diensten worden toegelaten op de begane grond met een maximum van 50% van de bruto oppervlakte.
- 3 Tenminste 70% van de voorgevel moet op de verplichte voorbouwlijn liggen.
- 4 Bestaande toestanden met beperkte gevelbreedte mogen opnieuw met dezelfde bestaande breedte opgetrokken worden in zoverre ze betrekking hebben op 1 en hetzelfde perceel.
- 5 Indien de bouwhoogte 2 bouwlagen bevat is de nokhoogte bepaald op 12m.
Indien e bouwhoogte 3 bouwlagen bevat is de nokhoogte bepaald op 15m.
In verbande met de hoogtepeilen wordt verwezen naar de Bijzondere Bepalingen punt 3: “ALGEMEENHEDEN INZAKE HOOGTEPEILEN”
Kroonlijsthoogte:
(gemeten vanaf het aanzetpeil tot aan de bovenkant van de kroonlijst)
 - 1 bouwlaag = maximum 3.50m
 - 2 bouwlagen = maximum 6.50m
 - 3 bouwlagen = maximum 9.50m
- 6 Deze zone mag enkel in gebruik genomen worden als uitbreidingszone voor handels en doeleinden of tertiaire diensten of als woonzone indien de twee voorliggende zones reeds voor handelsdoeleinden of tertiaire diensten gebruikt worden.
- 7 Op de hoek van Paternostergang en de Burchtdam mag het huidige K.M.O. bedrijf blijven en uitbreiden tot 100m terreinbezetting. De parking dient in elk geval te blijven zoals aangeduid.
- 8 Enkel vestigingen toegelaten die voor de omgeving geen abnormale hinder qua geluid, trilling, stank, rook en stof, noch abnormale brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van weer-, bodem-, of luchtvervuiling veroorzaken.
De bedrijvigheid moet verenbaar zijn met de omliggende omgeving en voldoen aan de eventuele extra voorschriften die door de Overheid worden opgelegd.
Uitbreidingen van de gebouwen worden pas toegelaten na de aanleg van de bufferzone.
- 9 Er zijn enkel vestigingen toegelaten die voor de omgeving geen abnormale hinder qua geluid, trilling, stank, rook en stof, noch abnormale brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van weer-, bodem-, of luchtvervuiling veroorzaken.
De bedrijvigheid moet beantwoorden aan de laatst geldende milieuvoorschriften.
Uitbreidingen van de gebouwen worden pas toegelaten na de aanleg van de bufferzone.

- 10 Voorschrijven inzake kolommen 6t/m 20,22 t/m 25 en 26 t/m 28 worden niet bepaald. Voor deze zone dient een totaal inrichtingsplan met voorschriften opgemaakt te worden en is enkel bedoeld voor eengezinswoningen of meergezinswoningen. Dit plan dient opgemaakt te worden door middel van een stedenbouwkundig attest dat door de stedelijk overheid moet goedgekeurd worden.
- 11 Zone uitsluitend bestemd voor gebouwen voor openbare instellingen.
- 12 Zone voorbehouden voor elektriciteit –of ander nutvoorzieningen.
- 13 Doorgangen naar achterliggende functies (werkplaatsen e.d.) dienen opgeloste te worden in functie van en rekening houdend met het gesloten karakter van de directe omgeving en van de woonzone. Dit karakter moet zeker bewaard worden. Enkel vestigingen toegelaten die voor de omgeving geen abnormale hinder qua geluid, trilling, stank, rook en stof, noch abnormale brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van weer-, bodem-, of luchtvervuiling veroorzaken. De bedrijvigheid moet verenigbaar zijn met de omliggende omgeving en voldoen aan de eventuele extra voorschriften die door de Overheid worden opgelegd.
- 14a De vrijstaande bijgebouwen dienen in de mate van het mogelijke aan elkaar gekoppeld te worden
Het bouwen op de perceelsgrens is toegelaten in zoverre de muur wordt opgetrokken uit volle bakstenen.
Bij een niet stenen constructie dient een zijdelingse afstand van minimum 2.00m tot de zijkavelgrens gehouden te worden.
Indien op het naastliggend perceel reeds op de perceelsgrens gebouwd is, dient ter hoogte van deze bebouwing aangesloten te worden.
- 14b In de gearceerde zone tussen de Burchtdam, Denderkaai en de Vaartweg mogen verscheidene bergingen, op worden voor een maximum oppervlakte van 50% van de totale
- 15 De percelen dienen afgesloten te worden met steekeigen levende hagen (bladhoudende of bladverli loofboomsoorten).
De combinatie an een hout met een groen-geplasioefeerde draadafsluiting met idem palen is eveneens toegelaten.
Hekwerken en draadafsluitingen hoger dan 1.00m zijn slechts toegelaten op en achter de bouwlijn.
In plaats van een haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting voorzien worden. Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen na aanvang van de bouwwerken. De hagen hebben een maximumhoogte van 2.00m, behalve in de voortuinstrook daar is de maximumhoogte op 1.00m bepaald.
- 16 Bij percelen <: 6.00m mag de verharding 100% bedragen.
Tussen de 6.00m en 8.00m mag de verharding max.600m zijn.
> 8.00m mag de verharding max. 60% zijn.
- 17 Het bouwen op de perceelgrens is enkel toegelaten op een afstand van minimum 5.00m achter de woonzone of de zone voor bijgebouwen en in zoverre de muur word opgetrokken uit volle baksteen.

Bij een niet-bakstenen constructie wordt die afstand van 5.00m aangehouden, en dient tevens een zijdelingse afstand van minimum 2.00m tot de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.

Indien op het naastliggend perceel reeds op de perceelgrens is gebouwd, dient ter hoogte van deze bebouwing aangesloten te worden.

- 18 Zone enkel voorbehouden voor tuinen en het kweken van groenten en/of platen (geen bomen). Bergingen of kleine serres (max.9m²) worden toegelaten.
De kavelgrenzen mogen afgesloten worden met groen (max. 1.80m hoog) of draad (max. 1.50m hoog).
- 19 Enkel vestigingen met toeristische, sport- en recreatieve functies, het plaatsen van speel- en sporttoestellen, het aanleggen van sportvelden evenals het oprichten van de nodige gebouwen voor de uitbating ervan, enz. worden toegelaten.
- 20 Het schermgroen zal bestaan uit zomer- en wintergroen en zowel uit laag- als hoogstammen. De voorkeur gaat uit naar streekeigen groen.
De bufferzones dienen gelijktijdig met de opbouw van de constructies aangelegd te worden.
- 21 Deze zone is voornamelijk bestemd als passieve recreatiezone waar vijvers, fietsvoetpaden en aanverwanten mogen aangelegd worden.
Langs de Meerbekeweg over een breedte van 50m is het plaatsen van sport- en speeltoestellen, het aanleggen van kleine sportvelden (tennis, volley, basket,..., geen voetbalvelden) met beperkte oppervlakte, evenals het oprichten van de nodige kleine gebouwen voor de uitbating ervan, toegelaten.
De materialen voor de kleine constructies:
 - wanden: geschaafde houten planken, geen pvc of staalplaten
 - dak: houten pannen, donkere of zwarte pannen, leien of golfplaten
- 22 Enkel grondgebonden land- en tuinbouw worden toegelaten.
De mogelijkheid moet wel gelden worden om nieuwe fauna te ontwikkelen en flora aan te planten evenals broedplaatsen voor vogels.
Het gebied kan ook de functie krijgen van overstromingsgebied. Er worden geen stallingen, serres, of zonevreemde constructie toegelaten.
De laatst geldende reglementeringen en omzendbrieven i.v.m. schuilhokjes dient overgenomen te worden
- 23 In deze zone mag een archeologische site ingericht worden.
Zij dient rekening te houden met de laatstgeldende decreten en wetgevingen hieromtrent.
Als nabestemming mag een parking voorzien worden.
In geval van parking dient nadruk gelegd te worden op het groenaspect en moet de verhouding parking – groen: 70% - 30% nageleefd worden. Het groen bestaat uit streekeigen groen met zomer- en wintergroen en zowel uit laag- en hoogstammen en heesters. De aanplanting dient gelijktijdig met de aanleg van de parkings te gebeuren

24 De verhoudende parking – groen: 70% - 30% dient aangehouden te worden. Enkel het % groenenplanting mag verhoogd worden.

Het groen zal bestaan uit streekeigen groen met zomer- en wintergroen en zowel uit laag- en hoogstammen als heesters. De aanplanting dient gelijktijdig met of voor de aanleg van de parkings te gebeuren.

25 Geen terrassen op het plat dak, deze dienen inbegrepen te worden in het volume van het hoofdgebouw.