

## STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### Hoofdstuk A ó Algemeenheden

#### a) Geldigheidsduur der machtigingen

Elke machtiging, afgeleverd in uitvoering van dit plan en de eraan gehechte voorschriften, vervalt indien ze niet gebruikt worden binnen de termijn van één jaar, te rekenen vanaf de datum van haar betekening aan de aanvrager.

#### b) Niet toegelaten werken

Alle werken zijn verboden die een toestand scheppen, bestendigen of uitbreiden die in strijd zijn met de voorzieningen van dit plan en de eraan gehechte voorschriften.

#### c) Bestaande bouwreglementeringen

De gemeentelijke verordeningen op de bouwwerken blijven van toepassing voor zover zij niet gewijzigd worden door het onderhavig bijzonder plan van aanleg en de bestaande voorschriften in het gebied van dit bijzonder plan van aanleg.

De bepalingen van dit plan en zijn voorschriften doen geen afbreuk aan de bestaande reglementeringen en wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut, voorzien bij andere wetten en reglementen.

Alle woningbouw zonder uitrusting van de belendende wegenis, of zonder dat de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten is tot de aanleg van de wegenis is verboden.

Vallen niet onder het begrip woningbouw, de nijverheidsgebouwen of landbouwuitrustingen, sanatoria, rusthuizen of andere dergelijke inrichtingen van algemeen belang alsook tuinpaviljoenen of schuilplaatsen.

#### d) Voorrang der grafische bepalingen op de voorschriften.

De hernieuwing van de toelating tot het uitbaten van bestaande inrichtingen, vermeld in titel 1 en 2 van het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (K.B. dd. 11/2/1946) en die in strijd zijn met de voorzieningen van onderhavig plan, kan worden bekomen voor een tijdspanne van 15 jaren, te rekenen vanaf de datum van de neerlegging ten gemeentehuis van het bij K.B. goedgekeurd aanlegplan.

Alle werken, veranderingen en uitbreidingen werken inbegrepen aan deze inrichtingen, kunnen in afwijking van de bepalingen van dit plan toegestaan worden gedurende dezelfde periode.

#### e) Perceelscheidingen

Bij het verkavelen of herverkavelen van gronden moeten de nieuwe grenzen der percelen derwijze vastgesteld worden dat de zijgevels van de constructies die er op gebouwd worden, haaks kunnen ingepland worden op de verplichte bouwlijn en dit op de voorziene dipte der hoofdgebouwen.

Dit voorschrift is niet van toepassing op de openbare gebouwen.

f) Grafische gegevens

De openbare wegen en voetpad, de openbare beplantingen en waterwegen zijn op het plan aangeduid ten titel van inlichting.

De Grafische gegevens die op het plan voorkomen zijn slechts bij benadering juist, zijn zullen bij verwezenlijking van dit plan door opmetingen worden aangevuld.

g) Afwijkingen aan de bepalingen van dit plan

Hierin wordt voorzien door de wet op de stedenbouw onder art. 51

h) Materialen en kleuren

Van op de openbare weg zichtbaar blijvende delen der gevels, schouwen, muren of enig ander metselwerk zullen met dezelfde materialen worden opgetrokken als de voorgevel en op dezelfde wijze worden afgewerkt.

De Kleurenaard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dient zodanig te zijn dat het totale uitzicht van het gebouw op esthetische verantwoorde wijze in de omgeving aangepast is.

i) Lotisering

De minimum breedte der percelen geschikt voor woningbouw is bepaald op 6 m tenzij op het plan of verder in deze voorschriften een grotere breedte voorzien wordt.

De percelen noord ó zuid gericht moeten een breedte hebben van 7 m.

Delen van hoofdgebouwen welke tussen de bouwblokken geen opening vormen maar als inrijpoorten of garages te gebruiken zijn zullen beantwoorden aan de voorwaarden gesteld voor de hoofdgebouwen zonder verdieping en met dezelfde materialen als de gebouwen waarvan de zijgevels zullen met dezelfde materialen als de voorgevel uitgevoerd worden.

j) Afsluitingen

Tussen de percelen en erven zijn afsluitingen in betonpalen verboden, zijn wel toegelaten afsluitingen met aan de onderzijde een betonplaat van 50 cm hoogte versterkt met betonpalen van maximum 1,50m hoogte met ertussen een haag van dezelfde hoogte maximum, tenzij anders bepaald in volgende artikelen.

Slechts levende hagen mogen toegepast worden in de zones voor koeren en hovingen, versterkt met betonnen paaltjes en draadwerk voor zover aan de artikelen er niet van afgeweken wordt.

In de open ruimten tussen de kopgebouwen mogen geen muren opgericht worden, tenzij verder omschreven in deze voorschriften.

k) Zones voor openbaar nut: op openbare bestemming

In alle thans aangegeven zones met andere bestemming kunnen gebouwen van openbaar nut opgericht worden in een mate welke niet strijdig is met de bestemming van de zone.

Alle administratieve gebouwen met openbare bestemming dienen op eigen terrein een parking te voorzien naar rato van 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bureeloppervlakte.

l) Garages en parkeerplaatsen

Bij het inrichten van appartementen moet op eigen terrein één autobergplaats per appartement voorzien worden. Gebouwen opgevat als grootwarenhuizen moeten op eigen terrein, in de nabijheid van het warenhuis, een parkeerplaats aanleggen te berekenen naar rato van 1 wagen parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte.

## Hoofdstuk B ó Bepalingen per zone

### Artikel 1. ó zone met openbare bestemming

#### 1) Bestemming

Voorbehouden voor openbare gebouwen of daarmee gelijk te stellen inrichtingen en hun normale aanhorigheden.

Het uitzicht der gebouwen en de inplanting ervan zal steeds volledig moeten harmoniëren met de omgeving.

Maximum bebouwde oppervlakte 2/3 van de voorbehouden ruimte terwijl minimum 1/3 aan groenzone en beplantingen + parkeerplaatsen zal besteed worden.

Voor zoveel het nieuwe gebouwen betreft en ze niet opgericht worden langsheen de wegenis moet een afstand behouden worden tot aan de perceelslijn gelijk aan de hoogte van de bouwgarabit.

Langsheen de wegen mag op de rooilijn gebouwd worden hoewel het voorkeur verdient een minimum groenzone gelijk aan de hoogte van het bouwgarabit vrij te laten.

Aansluiting bij andere zones dient steeds met een open ruimte afgewerkt te worden met een breedte gelijk aan het hoogtegabarit der gebouwen.

### Artikel 2. ó Zone voor gesloten bebouwing

#### 1) Bestemming

In hoofdzaak voorbehouden aan woningen, handelshuizen, kleine werkhuisen, niet hinderlijke nijverheidsinrichtingen welke onschadelijk en ongevaarlijk zijn.

Het aantal bouwlagen is normaal bepaald door de planologische aanduidingen.

#### 2) Gebouwen

Zij zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels, behalve op de uiteinden van de strook waar ze met 3 vrije gevels moeten opgericht worden, al deze gevels zijn uit te voeren met dezelfde materialen als de voorgevel en moeten op dezelfde wijze afgewerkt worden.

#### 3) Gevelbreedte

Deze zal minimum 6 m bedragen in de stroken met 2 bouwlagen, in de stroken met 3 en 4 bouwlagen zal de minimum breedte 7 m bedragen.

In de zones met 2 bouwlagen zullen de percelen noord ó zuid gericht met een afwijking van 35° van de richting een breedte hebben van minstens 7 m.

Bij de openbaarmaking van huidig plan bestaande woningen mogen herbouwd worden ook als zij op de bouwlijn een breedte hebben van minder dan 6 of 7 m in de voorwaarden zoals hoger bepaald en dit wanneer geen herverkaveling meer mogelijk is.

#### 4) Materialen en kleuren

Van toepassing hoofdstuk A ó ltt. H)

#### 5) Hoogte

In zones met 2 bouwlagen bepaald op minimaal 6 m en maximaal 7 m hoogte te meten vanaf de door de bevoegde overheid aangegeven pashoogte tot onder de kroonlijst en maximum 12 m tot aan de nokbalk.

In de zones met 3 bouwlagen minimum 9 m en maximaal 10 m.

In de zones met 4 bouwlagen minimaal 11,50 m en maximaal 13 m.

Deze hoogtes zijn te meten vanaf de door de bevoegde overheid aangegeven pashoogte tot onder de kroonlijst.

In eenzelfde gebouwenrij zullen alle kroonlijsten, dakhellingen en nokafwerkingen op dezelfde hoogte aangebracht worden.

6) Op de gevels uitspringende delen

Open balkons, windschermen en kroonlijsten mogen maximum 0,60 m op de voorgevel uitspringen, luifels tot 1,40 m.

Toegelaten uitsprongen bedragen maximum 10 cm tot op een hoogte van 2,50 m en 50 cm boven de 2,50 m hoogte gemeten vanaf de pas van het voetpad.

7) Daken (principieel aangenomen)

a) Helling: voor zones met 2 bouwlagen begrepen tussen de 35 en 55° naar de niet gemeenschappelijke gevels.

Voor zones met 3 bouwlagen begrepen tussen de 20 en 45° naar de niet gemeenschappelijke gevels.

Voor zones met 4 bouwlagen tussen de 15 en 45° naar de niet gemeenschappelijke gevels. Nok en kroonlijsten moeten aansluiten van hoogte bij de naastliggende gebouwen voor zoveel deze aan te de opgelegde hellingen voldoen.

Voor bouwblokken of aanvragen met één architecturaal geheel of bijzonder opvatting zijn platte daken, in alles zones toegelaten. Ze moeten echter steeds een verantwoorde aansluiting, met de naastgelegen bouwzones, mogelijk maken.

c) Materialen: niet blinkend geglazuurde dakpannen, natuurlijke kleuren + donkere leien en kunstmatig vervaardigde leien in donkere kleuren. Asfaltdaken met of zonder leischilfers.

Per bouwgroep zal materiaal in dezelfde aard moeten gebruikt worden.

Glazen pannen en liggende dakvensters kleiner dan 0,25 m<sup>2</sup> per stuk en maximum 1 m<sup>2</sup> totale oppervlakte per dakvlak zijn toegelaten.

d) Staande dakvensters: (standvensters)

Toegelaten tot maximum 1/6 oppervlakte van het dakvlak per bouwperceel waarop het standvenster ingewerkt is ó de wanden uit te voeren in hout of metselwerk dit laatste zoals de gevels, of in dezelfde materialen als het dak waarbij het standvenster aansluit.

De standvensters zullen maximum 1,30 m hoogte hebben en tot minimum 0,60 m van de perceelsscheidingen verwijderd blijven.

8) Afsluitingen

Op de perceelsscheidingen mogen vanaf de achterste bouwlijn muren opgericht worden met een hoogte van 2,80 m volgens de wettelijke bepalingen.

Deze muren moeten gebouwd zijn in baksteen. De perceelsafsluitingen mogen ook geschieden met een haag of draadversperring tot op een hoogte van maximum 1,50 m.

De perceelsscheidingen en de voortuinstroken of aan de voorgevels moeten bestaan uit doorlevende hagen van maximum 0,90 m al dan niet gecombineerd met een gemetselde muur van ten hoogste 0,70 m.

Artikel 3 ó zone voor half-open woningbouw

1) Bestemming

Bouwblokken tot maximum 6 woningen ó niet toegelaten zijn wekhuizen of nijverheidsinstellingen.

2) Percelen

Tussen de perceelsgrenzen en de hoofdgebouwen zal minimum een vrije ruimte van 4 m behouwen worden.

3) Gebouwen

Alle woningen in dezelfde bouwblok dienen eenvormig te zijn wat betreft kroonlijst ó noklijn ó dakhelling en dakbedekking. Zij moeten volledig met elkaar aansluiten ó de minimum hoogte tot onder de kroonlijst vanaf het voetpad zal 5,80 m bedragen en deze tot aan de nokbalk maximum 10 m.

4) Materialen en kleuren.

Al de gevels zullen dezelfde esthetische waarde hebben en opgetrokken worden in gelijkwaardige materialen.

5) Daken

Van toepassing hoofdstuk B art. 2 littera 7. (hellingen van 0 tot 90°)

6) Afsluitingen

Op de perceelsgrenzen achter de bouwlijn uit doorlevende hagen maximum 1,30 m hoog ó al of niet versterkt door paaltjes met draadgaas of een gemetseld muurtje met maximum 0,60 m hoogte.

7) Bijgebouwen

Gewone bijgebouwen ó berg- en dienstlokalen, garage, enzí zullen met het hoofdgebouw één architecturaal geheel uitmaken.

Deze annexen worden bij voorkeur niet aanzien als afzonderlijke volume maar voor zoveel zij niet rechtstreeks in het hoofdgebouw worden geïntegreerd zullen zij met het hoofdgebouw worden verbonden met ruimtelijke elementen tot een architecturale eenheid.

Artikel 4 ó Zone voor open woningbouw

1) Bestemming

Voorbehouden aan alleenstaande of gekoppelde woningen, nijverheidsinrichtingen of werkplaatsen zijn verboden.

2) Percelen

Zie hoofdstuk B ó art. 3 half-open woningbouw

3) Gebouwen

Voor de gekoppelde woningen moet de kroonlijst, de noklijn, de dakhelling en de dakbedekking eenvormig zijn zodat zij volledig met elkaar aansluiten. De maximum hoogte tot onder de kroonlijst zal 5,80 m bedragen en deze tot aan de nokbalk maximum 10 m. De gebouwen zullen minimum 8 m breedte hebben.

4) Materialen en kleuren

Zie hoofdstuk B art. 3 zone voor half-open woningbouw.

5) Daken

Principieel van toepassing hoofdstuk B art. 2 (gesloten woningbouw) par. 7 ó daken mits volgende aanpassingen:

- a) Helling: begrepen tussen de 0 en 90°

- b) Vorm: architecturaal verantwoord bij het bouwwerk
- c) Materialen: benevens de reeds gestipuleerde materialen zijn riet of asfalt, dit laatste in niet schreeuwende kleuren met eventuele inwerking van leischilfers eveneens toegelaten.
- d) Dakvensters: naar architecturale noodwendigheid in rechtstandige penetratie.

6) Afsluitingen

Zie hoofdstuk B art. 3 ó litt. 6

7) Bijgebouwen

Zie hoofdstuk B art. 3 litt. 7

Artikel 5 zone voor bijgebouwen

1) De maximum hoogte der bijgebouwen wordt bepaald op 4,25 m tot aan de nok indien er in gemeenschap met de geuur dubbele dakhelling is en 3,50 m indien het gebouw alleenstaand is.

De maximum breedte zal 3/5 van de totale perceelbreedte niet overtreffen.

Platte daken zijn toegelaten voor zover de aanpalende bijgebouwen dezelfde soort van dakbedekking hebben.

Voor de bijgebouwen zullen dezelfde materialen worden gebruikt als voor de hoofdgebouwen.

Aan de kopgebouwen zullen de bijgebouwen onder dezelfde dakvorm van het hoofdgebouw geïntegreerd worden of met deze op een architecturale wijze verbonden worden ó zie hoofdstuk B art. 3 en 4 litt. 7.

Artikel 6 ó zone voor koeren en hovingen

1) Beplantingen

Het planten van hoogstammige bomen en struiken is toegelaten op minstens 6 m afstand van de bouwzone.

2) Bijgebouwen

Deze zijn toegelaten op een minimum afstand van 8m van de bouwzones, hun totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20% der perceelsoppervlakte gelegen in deze zone, voor het betreffende perceel.

In de zone voor gesloten bebouwing is deze oppervlakte bepaald op 1/10.

De maximum hoogte der bijgebouwen is bepaald op 3m dak inbegrepen. De bijgebouwen dienen uitgevoerd te worden op een wijze die harmonieerd van materialen en uitzicht met de hoofdgebouwen.

Kunnen ook toegelaten worden stapelplaatsen van beperkte omvang aansluitend bij eventuele winkelinrichtingen met een oppervlakte gelijk aan deze van de inrichting waarbij ze aansluiten.

Ze zullen opgericht worden op minimum 3m afstand van iedere perceelsgrens en de 50% van de beschikbare tuinoppervlakte niet overschrijden.

Kunnen ook toegelaten worden het oprichten van garages of werkplaatsen met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> per garage en 50 m<sup>2</sup> voor een werkplaats.

## Artikel 7 ó Zone voor achteruitbouw

### 1) Beplantingen

Alleen gesneden gras en beplantingen met bloemen en heesters van maximum 1m hoogte zijn toegelaten.

### 2) Verharding

Deze mag  $\frac{1}{4}$  maximum van de perceelbreedte in totaal bedragen zonder echter een breedte van 2,50 m per verhardingsstrook en per perceel te mogen overtreffen.

Afritten naar ondergrondse bergplaatsen of autobergplaatsen zijn in principe verboden, zij kunnen alleen toegelaten worden mits de totale breedte van de afrit, taluds inbegrepen,  $\frac{1}{3}$  van het perceel als breedte niet overschrijdt, en langs weerszijden een minimum breedte vlakke grond gelijk aan de afrit op eigen perceel behouden kan worden.

### 3) Afsluitingen

Tussen de percelen hagen van maximum 90 cm hoogte eventueel versterkt door het aanbrengen van lichte stijltjes tot op dezelfde hoogte met draadversperring.

Onderaan kan een muurtje tot op 50 cm hoogte toegelaten worden.

Langsheen de openbare weg hagen van maximum 60 cm hoogte met muurtjes tot op dezelfde hoogte.

## Artikel 8 ó Zone voor nijverheid

### 1) Bestemming

Alle nijverheidsgebouwen welke onschadelijk en ongevaarlijk zijn, opslagplaatsen, open ruimten enz. í volgens noodwendigheid, eveneens woningen, bijgebouwen en inrichtingen die noodzakelijk bij de nijverheid behoren.

### 2) Daken en dakbedekking

Toegelaten van 0 tot 90° voor zover zij aan de openbare wegenis palen zullen de zgn. sheldaken genaakt worden achter een gevelmuur die een doorlopende lijn zal vormen langsheen de openbare weg. Voor zoveel de dakbedekking vanaf de openbare weg zichtbaar blijft zijn de bepalingen van de bebouwde zones van toepassing.

### 3) Materialen en kleuren

Enkel natuurlijk materialen mogen aangewend worden ó het gebruik van betonplaten en zichtbare sintelsteen of betonsteen kan slechts toegelaten worden mits een aangepaste bezetting of schildering.

### 4) Afsluitingen

Hiervoor blijven de wettelijke beschikkingen van toepassing.

## Artikel 9 ó Zone voor alleenstaande achtergebouwen

### Bestemming

Voor het oprichten van gebouwen welke geen hinderlijk karakter mogen hebben in de omgeving.

Van toepassing hoofdstuk A ó litt. H) materialen en kleuren, alsook hoofdstuk B ó art. 2 par. 7 voor wat de materialen aangaat met inbegrip van asfalt en de hellingen gaande tussen 20 en 55°.

De maximum hoogte tot aan de kroonlijst zal de 6m niet mogen te boven gaan.

De muren op scheidingslijnen maximum 2,50m hoogte.

Het gabarit zal beperkt blijven binnen de lijnen van de 45° met de horizontale lijnen op deze hoogte.

#### Artikel 10 ó Sportplein

Deze zone is voorbehouden aan het sportplein, de toegangswegen ernaar en de voor het onderhoud en gebruik noodzakelijke uitbatings- en dienstgebouwen.

#### Artikel 11 ó Zone voor openbaar groen en parkeerplaats

In deze zone, die alleen bestemd is voor het uitvoeren van sierplanten, is met de uitzondering van de noodzakelijke dienstgebouwen geen bebouwing toegelaten. Materialen en afsluitingen bij de openbare wegenis.

#### Artikel 12 ó Zone voor bouwverbod

Deze zone is alleen bestemd voor het uitvoeren van sierbeplantingen en verharde toegangswegen ó geen gebouwen of dergelijke zijn toegelaten.

#### Artikel 13 ó Openbaar park.

Deze zone is alleen bestemd voor het uitvoeren van sierbeplantingen, toegangswegen ernaar, en de voor het onderhoud en gebruik noodzakelijke uitbatings- en dienstgebouwen.

#### Artikel 14 ó Dijken

In deze strook worden alleen de toegangsbanen + alle verstevigingswerken en gebouwen noodzakelijk voor het onderhoud van dijken, het inrichten van sluizen en alle andere waterbouwkundige werken toegelaten, benevens beplantingen enz í

#### Artikel 15 ó Zone voor land- en tuinbouw.

Uitsluitend voorbehouden aan land- en tuinbouw.