

VOORAFGAAND ARTIKEL - ALGEMENE BEPALINGEN

0.01. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1° Achtergevelbouwlijn

Grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen.

2° Autogarage

Gebouw geschikt voor het stallen van een of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.

3° Balkon

Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.

4° Bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

5° Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.

6° Bouwlijn

Lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

7° Bouwstrook

Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.

8° Bouwvrije strook

Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht.

9° Bouwvrije voortuinstrook

Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

10° Bouwvrije zijtuinstrook

Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

11° Dakbasis

Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

12° Dakterras

Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.

13° Dakvenster

Uit het dakvlak vooruitspringend venster.

14° Erker

Uitbouwsel aan een gevel dat zich over een of meer verdiepingen uitstrekt.

15° Gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

16° Gekoppelde bebouwing

Bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

17° Handelsinrichting

Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaan met de bewoning van een deel van het gebouw.

18° Hoekgebouw

Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.

19°Hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels-of bedrijfsdoeleinden.

20° Huizenblok

Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

21° Kleinbedrijf

Bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied.

22° Constructie

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

23° Kopgebouw

Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

24° Luifel

Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.

25° Scheidsmuur

Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

26° Uitbouw

Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

I

27° Uitsprong

Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

28° Voorgevelbouwlijn

Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook ; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

29° Vrijstaande bebouwing

Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrens zijn geplaatst.

30° Vrijstaande gevel

Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.

31° Woning

Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van een enkel gezin.

32° Woonhuis

Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht.

33° Zadeldak

Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

0.02. TOEPASSINGSMODALITEITEN VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

0.03. AFWIJKING VAN DE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

0.04. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1° Dakvensters
Steeds toegelaten.

2° Kroonlijsten

Lijstgoot is niet verplicht.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4° Autogarages in de strook voor binnenplaatsen en tuinen

a) Plaatsing

- Voorgevel binnen de eerste 10.00m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- Maximumbreedte 3.00m, maximumdiepte 10.00m.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3.00m.

c) Gevelmaterialen

Dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw.

d) Dakvorm : vrij.

Nota

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de eerste 10.00m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op de kaart voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat

- 1) De plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.
- 2) Door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

5° ERFSCHEIDINGEN

Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en)

- 1) In de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40m niet overschrijdt.
- 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen
 - Bij vrijstaande bebouwing : verboden.
 - Bij gekoppelde bebouwing : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m. De uitvoering in betonplaten is toegelaten voor zover de constructie niet vanaf de openbare weg zichtbaar is of althans zal zijn na de volledige bebouwing van het betrokken bouwblok.

6° HELLENDE OP- EN AFRITTEN

In de strook voor binnenplaatsen en tuinen

- Afritten toegelaten.
- Opritten toegelaten op minimum 3m afstand van de perceelsgrens en met een maximumhoogte van 1,50m boven het trottoirniveau.

7° WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

In de bouwvrije voortuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

8° VELLEN VAN BOMEN

De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

9° PARKEERRUIMTE

a) Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden voorzien met de volgende minimale stallingscapaciteit

- 1) één personenwagen per in het op te richten gebouw voorziene woning;
- 2) één personenwagen per 50 m² of fractie van 50 m² vloeroppervlakte van alle lokalen bestemd voor of betrekking hebbend op handelsexploitatie.

OPMERKINGEN

- I. Voor de vaststelling van de voormelde vloeroppervlakte wordt geen rekening gehouden met ondergrondse lokalen.
 - II. Indien het niet mogelijk is of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het College van Burgemeester en Schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.
 - III. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd, zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra die belasting of vergoeding is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is dit lid niet van toepassing.
- b) Voorwaarden waaraan de parkeerruimte moet voldoen
- 1) Minimale afmetingen per wagen
 - voor boxengarages : 5m x 2,75m x 1,80m hoogte
 - voor afgesloten ruimten : 4,50m x 2,25m x 1,80m hoogte:
 - in open lucht : 5,50m x 2,50m.
 - 2) Inrichting : Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is het evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig

10° LAAD- EN LOSPLAATSEN

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte 500m² of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan evenwel, op eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

ARTIKEL 1 : PLAATSEN VOOR GEKOPPELDE EN VRIJSTAANDE BEBOUWING

1.01. STROOK VOOR HOOFDGEBOUWEN

1° BESTEMMING

Eengezinshuizen.

Woonhuizen, winkelhuizen.

2° BEBOUWINGSWIJZE

Gekoppeld of vrijstaand hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk, vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande percelenindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige

voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- a) Voorgevel, naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw
- 1) Bij gekoppelde bebouwing : Op de voorgevelbouwlijn getekend op de kaart.
 - 2) Bij vrijstaande bebouwing : Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn getekend op de kaart, ofwel zich bevinden in een strook van drie meter diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.
- b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.
Op minimum 3m van de zijgrens van het perceel.

4° AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

- a) Minimale voorgevelbreedte
- 1) Gekoppelde bebouwing : 6m
 - 2) Vrijstaande gebouwen : 7 m
- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst
- 1) Voorgevel.: maximum 7m
 - 2) Overige gevels
 - tot op een diepte van 15m : maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel
 - eventuele overige diepte : maximum 3,50m.

5° WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

- a) Dakvorm
- 1) tot op een diepte van 15m : zadeldak (voor kop- of hoekgebouwen eventueel uitgevoerd als half schild- of wolfsdak) Helling van de dakvlakken : tussen 25° en 60°
 - 2) eventuele overige bouwdiepte : plat dak.
- b) Materialen
- 1) voor gevels
 - zichtbaar vanaf de openbare weg : gevelsteen
 - geen vrijstaande blinde gevels.
 - overige : baksteen.
 - 2) voor bedekking van de schuine daken
 - ofwel pannen
 - ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

1.02. STROOK VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN

1° BEBOUWING

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.

2° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

- a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw.
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn (behoudens die van de autogarages voorzien in art. 0.04.4).
- b) Overige gevels
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander

perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen van artikel 0.04.4.

3° BOUWHOOOGTE

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen maximum 3m.

4° WELSTAND

a) Dakvorm

- 1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak.
- 2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°.

b) Materialen

- 1) Voor gevels : Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepkeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur.
- 2) Voor bedekking van de schuine daken
ofwel pannen,
ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
ofwel riet,
ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1.03. STROOK VOOR VOORTUINEN

1° BEBOUWING

Behoudens de afsluitingsmuurtjes, voorzien in artikel 0.04.5 alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.

2° WELSTAND

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1 .04. VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1° MINIMUMBREEDTE VAN DE KAVELS

Gemeten op de voorgevelbouwlijn

Bij gekoppelde bebouwing

- 1) voor kopgebouwen : 9m
- 2) voor hoekgebouwen : 6m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

Bij vrijstaande bebouwing

- 1) voor niet-hoekgebouwen 15m
- 2) voor hoekgebouwen : 12m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel. De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

2° MINIMUMDIEPTE VAN DE KAVELS

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 10m.

3° VORM VAN DE KAVELS

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

ARTIKEL 2 : PLAATS VOOR NIJVERHEID

1° BESTEMMING

Industriële, semi-industriële of ambachtelijke bedrijven die in geen enkel opzicht hinderlijk zijn en die, wegens redenen van verschillende aard, geïsoleerd moeten worden of die, om redenen van sociaal-economische aard, in een industriepark geconcentreerd moeten worden.

2° BEBOUWING

- a) Constructies en opslagplaatsen nodig voor de nijverheden.
- b) Per bedrijf één enkele woongelegenheden, die met de bedrijfsgebouwen een geheel moet vormen.
- c) Sociale inrichtingen voor de nijverheden, kantoorgebouwen.

3° PLAATSING VAN DE GEBOUWEN EN OPSLAGRUIMTEN

- a) Ten opzichte van de rooilijn of de grens met het openbaar domein, en ten opzichte van de grens met het agrarische gebied: buiten de op het bestemmingsplan aangegeven bufferzone.
- b) Op minimum 6m van de andere perceelsgrenzen.

4° HOOGTE VAN DE GEBOUWEN

- a) Gebouwen zoals vermeld onder 2° a) en b)
Hoogte onbeperkt, met dien verstande dat zij dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° op de perceelsgrenzen.
- b) Overige gebouwen : maximum 7m.

5° WELSTAND

- a) Gevelmaterialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

- b) Aanleg van de zone

Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.

6° ERFSCHEIDINGEN

- a) Aan de openbare weg betonband, hoogte 0,10m, breedte 0,15m.
- b) Tussen de percelen : alle constructies verboden.

ARTIKEL 3 : PLAATS VOOR LANDBOUW

1° BESTEMMING

Landbouw

2° BEBOUWING

De voor het landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen de woning van de exploitanten, tevens verblijfsgelegenheden voor zover deze een integraal deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en eveneens para-agrarische bedrijven.

ARTIKEL 4 : OPENBARE WEGEN

De stroken op het plan als dusdanig aangeduid worden voorbehouden voor openbare wegenis.

ARTIKEL 5 : BUFFERSTROOK

In de bufferzone mogen geen parkeerplaatsen of wegen aangelegd worden.

ARTIKEL 6 : BIJZONDER BEPALINGEN

6.01. AFWIJKING VOOR BIJZONDERE GEBOUWEN

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart, kunnen afwijkingen worden toegestaan voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming.

6.02. AFWIJKING BIJ VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart kan, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, in een verkaveling voor woningbouw, door de minister of door de gemachtigde ambtenaar afwijking worden toegestaan wat de afmetingen en de plaatsing van de gebouwen, alsmede wat de aard en de kleur van de te verwerken materialen betreft. In dat geval worden de voorschriften van het onderhavige bijzonder plan -. ongeacht of zij grafisch zijn voorgesteld of niet - binnen de grenzen van de verkaveling vervangen door die welke bij de vergunde verkaveling zijn gevoegd.

6.03. AFWIJKINGEN VOOR REEDS GEVORMDE PERCELEN

- a) Voor de percelen die gevormd zijn voor 22 april 1962 of die grenzen aan een blinde zijgevel, kan afwijking van de afmetingen der bouwpercelen en van de bebouwingwijze, zoals voorgeschreven door de voorgaande artikelen, toegestaan of opgelegd worden.
- b) Wanneer de afmetingen van een op 22 april 1962 bestaand perceel kleiner zijn dan die voorgeschreven in de voorgaande artikelen, kan een ruil- of herverkaveling met de in de omgeving liggende percelen in strijd met de voorschriften van die artikelen worden toegestaan, voor zover de afmetingen van de ruil- of herverkavelde percelen drie vierde overschrijden van de afmetingen bepaald in de voorgaande artikelen.