

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 6  
MOLENSTUKKEN ART. 16**

---

**A. ALGEMENE BEPALINGEN - VOORAFGAANDE ARTIKELS****1. Terminologie**

1. Achtergevelbouwlijn  
Grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
2. Afdak  
Constructie die tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
3. Autogarage  
Gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
4. Balkon  
Open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis.
5. Bergplaats  
Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.
6. Blinde gevel  
Vrijstaande gevel van een gebouw zonder enige uitsparing, uit- of insprong, waar aanbouwen mogelijk is.
7. 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.
8. Bouwlijn  
Lijn waarop de gevel van een gebouw geplaatst is.
9. Bouwstrook  
Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt.
10. Bouwvrije strook  
Strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht
11. Bouwvrije voortuinstrook  
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn

12. **Bouwvrije zijtuinstrook**  
Strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.
13. **Constructie**  
Elk gebouw 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.
14. **Dakbasis**  
Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
15. **Dakgoot**  
De constructie, evenwijdig met de nok, welke dient om de afwatering van het dak te laten gebeuren.
16. **Dakterras**  
Dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven.
17. **Dakvenster**  
Uit het dakvlak vooruitspringend venster.
18. **Dienstverlenend bedrijf**  
Bedrijf opgericht ten behoeve van andere bedrijven of inrichtingen en waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt, zoals bv. bankagentschappen, winkelbedrijven, benzinestations, restaurants, enz...
19. **Erker**  
Uitbouwsel van een gevel dat zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt.
20. **Gegroepeerde bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.
21. **Gekoppelde bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op dezelfde zijgrens van een perceel en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.
22. **Gesloten bebouwing**  
Bebouwingswijze waarbij de zijgevels van de gebouwen op de perceelsgrens zijn geplaatst.
23. **Handelsinrichting**  
Gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw.

24. Hoekgebouw  
Gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen.
25. Hok  
Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoel-einden.
26. Hoogstammige boom  
Loof- of naaldboom met een minimum hoogte van 5 m.
27. Huizenblok  
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kapgebouw zijn afgewerkt.
28. Kantoorgebouw  
Gebouw bestemd voor vestiging van burelen.
29. 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.
30. Kopgebouw  
Gebouw van een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande gevel als een voorgevel is afgewerkt.
31. Kroonlijst  
Constructie die meestal de dakgoot omvat
32. Luifel  
Afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw.
33. Open bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
34. Perceelsgrens  
Scheiding tussen één of meerdere aanpalende percelen en waarvan 1 of meerdere grenzen kunnen samenvallen met de rooilijn.
35. Rooilijn  
Denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen de openbare eigendom en de private eigendom.
36. Scheidsmuur  
Gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven.

37. Schilddak  
Zadeldak dat gesneden wordt door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte.
38. Uitbouw  
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
39. Uitsprong  
Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
40. Voorgevelbouwlijn  
Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
41. Vrijstaande gevel  
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
42. Woning  
Huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin.
43. Woonhuis  
Gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht.
44. Zadeldak  
Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken van gelijke lengte die in een nok samenkomen.

2. **Bestaande reglementeringen**

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

3. **Niet toegelaten werken**

Alle werken zijn verboden die een toestand zouden scheppen, bestendigen of uitbreiden die in strijd is met de voorzieningen van dit plan en de eraan gehechte voorschriften. Onderhoudswerken aan bestaande gebouwen, wier karakter of bestemming strijdig zijn met de schikkingen van onderhavig plan, zijn toegelaten.

4. **Bestaande al dan niet hinderlijke bedrijven**

De hernieuwing van de toelating tot het uitbaten van bestaande inrichtingen, vermeld in titels I en II van het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming en die in strijd zijn met de voorzieningen van onderhavig plan, kan worden bekomen voor een tijdsverloop van 15 jaar, te rekenen vanaf de datum van neerlegging ten gemeentehuize van het bij KB goedgekeurd aanlegplan. Alle werken, veranderingen en uitbreidingswerken inbegrepen, aan deze inrichtingen, kunnen in afwijking van de bepalingen van dit plan toegestaan worden gedurende dezelfde periode.

## 5. Grafische gegevens

De openbare wegen, voetpaden en waterwegen op het plan aangeduid zijn slechts bij benadering juist en zullen bij verwezenlijking worden aangevuld met opmetingen.

## 6. Materialen en kleuren

1. De van de openbare weg zichtbaar blijvende delen van gevels, schoorstenen, muren, lift-machinekamers of enig ander metselwerk zullen met dezelfde materialen worden opgetrokken als de voorgevels en op dezelfde wijze worden afgewerkt.
2. De kleur en de aard der zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen, dat het totale uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.

## 7. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één 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, typegoot en het nokpeil alsmede de aard en de kleur voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

## 8. 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 gebouwen, op te richten op de aanpalende percelen, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften in artikel 51 der wet van 29 maart 1962, 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.

Het maximumpeil mag slechts worden verwezenlijkt voor zover een aansluiting, of een overgang binnen een hoek van 45° met de aanpalende gebouwen dit toelaat. Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.

## 9. Algemeengeldende voorschriften

### 1. Dakvensters

- A) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten  
 B) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :  
 Gevallen waarin oprichting is toegelaten :  
 - op het voorste en achterste dakvlak steeds toegelaten  
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak, steeds verboden.

### 2. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

A) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :

#### 1. uit de voorgevel

- a) Erkers, balkons : maximumuitsprong **0.50m** op min. **2.50m** boven het voetpadniveau en op min. **0.60m** afstand van het verlengde van elke scheidsmuur  
 b) Luifels : maximumuitsprong **1 m** op min. **2.50 m** boven het voetpadniveau.

#### 2. uit de vrijstaande zijgevel

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.

#### 3. uit de achtergevel

- a) Terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum **2 m** op min. **2 m** afstand van elke perceelsgrens.  
 b) Erkers : uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.

B) Bij vrijstaande bebouwing :

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

### 4. Erfscheidingen

Afsluitingen tussen erven onderling en tussen een erf en een openbare weg.  
 Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(s) :

1. Langs de rooilijn : muurtje in gevelsteen waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, **1.00 m** niet overschrijdt of hagen in streekeigen gewassen met een maximumhoogte van **1.00 m**.
2. In de voortuinstrook op de perceelsgrenzen : hagen in streekeigen gewassen waarvan de hoogte **1.00 m** niet overschrijdt.
3. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :  
 - bij vrijstaande bebouwing, hagen in streekeigen gewassen, hoogte **1.50 m**.

- bij gekoppelde bebouwing en kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen of in een degelijke éénvormige houten plankenconstructie is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximale hoogte van **2 m.** en max. diepte van **3 m.** achter de achtergevelbouwlijn ; de andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen of met een éénvormige houten plankenconstructie van max. **1.50 m.**, voor zover deze laatste niet zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg (rijweg) en na de volledige bebouwing van het blok.
  - bij aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingen in baksteen of in een degelijke éénvormige houten plankenconstructie met een maximumhoogte van **2 m.** tot op een diepte van maximum **3 m.** achter de achtergevelbouwlijn ; de andere perceelsgrenzen met hagen in streekeigen gewassen of met een éénvormige degelijke houten plankenconstructie met een max. hoogte van **1.50 m.**, voor zover deze laatste niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.
  - de combinatie van een haag met een groengeplastificeerde draadafsluiting met idem palen is eveneens toegelaten.
4. Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).

## 5. Parkeer-, laad- en stopplaatsen

### Parkeerruimte :

#### A. Algemene voorschriften :

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.
2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien, kan, op eensluidend 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 en 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 zoals hierna bepaald onder B.8.c.
3. De parkeerruimte, die niet in een gebouw is voorzien moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belope van 60 pct. van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
4. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit : naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft, wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald.

Deze berekeningswijze moet bij overbebouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden.

- sociale woningen (groepsbouw)	1	1 woning - aanleg 60 %
- woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50 % of meer	1	1 woning
- bedrijfsgarage		
- café		
- garage (werkplaats)	1	50 m2 of fractie vloeropp.
- kantoor		
- restaurant		
- winkel		
- distributiecentrum		
- hypermarkt		
- superbazar		
- superette		
- supermarkt		
- ambachtelijk gebouw		
- kleinnijverheid	1	100 m2 of fractie vloeropp.

## B. Opmerkingen :

### 1. Berekening van de vloeroppervlakte :

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen. De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend. Wat de vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 2.20 m. meegerekend.

### 2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen :

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- a) voor boxengarages : 5.00 x 2.75 x 1.80 m. hoogte
- b) voor afgesloten ruimten : 4.50 x 2.25 x 1.80 m hoogte
- c) voor stalling in openlucht : 5.50 x 2.50 m.

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder letter D.

### 3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats :

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 voertuig.

### 4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder letter A, punt 2, dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan



worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw.

Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien, opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven.

Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de voormelde datum, kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd. De nodige bewijsstukken moeten door de aanvrager worden voorgelegd.

5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep :

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren ; zij wordt derhalve niet als kantooruimte beschouwd.

6. Gebouwen waarvoor geen bepaalde norm is vastgesteld :

Voor gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijsten van letter A, punt 5, moeten in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.

7. De helling van een afrit :

De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m., gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.

8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager :

- a) Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
- b) Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoekjes tekenen die voldoen aan de hierboven onder nr. 2 bepaalde minimale afmetingen. Op het grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden getekend.
- c) Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte overeenkomstig een der modellen onder letter E.
- d) Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwingen aan een woonhuis moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.

## C. Afwijkingen :

1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.

## 2. Ondergrondse parkeerruimte :

In afwijking van hetgeen onder letter A, punt 1, is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplant omvangrijk gebouw, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover :

- geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van **3 m.** langs de perceelsgrenzen.
- de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd.
- het dak van de garage plat is, niet meer dan één meter boven het maaiveld en bedekt is met een laag teelaarde van **30 cm** dikte die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters.
- de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen.
- de helling van de afritten over een afstand van **5 m.**, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan **4 %** bedraagt.

## 3. Verplichting tot het bouwen van garages :

In afwijking van de bepalingen onder letter A, punten 1 en 2, kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

6. Hellende op- en afritten

- a) In de bouwvrije voor- en zijstroken : verboden.
- b) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen : afritten toegelaten; opritten toegelaten op min. **3 m.** afstand van de perceelsgrens en met een max. hoogte van **1.50 m.** boven het voetpadniveau.

7. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het voetpadniveau.

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, afwijking is mogelijk mits toelating van het College van Burgemeester en Schepenen

## **B. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING**

### **1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor woningen en/of handelsondernemingen. Gebouwen voor openbare diensten zijn eveneens toegelaten voor zover hun inplanting en uitzicht niet schaden aan het esthetisch uitzicht en hun bestemming geen afbreuk doen aan het stille en gezonde karakter van de omgeving.

### **2. Gebouwen**

De gebouwen zullen worden opgetrokken met gemeenschappelijke zijgevels. Van de kopgebouwen op het uiteinde van de straat zullen alle vrijstaande gevels op dezelfde wijze worden verzorgd zowel wat betreft het uitzicht als de keuze der gebruikte materialen. Het is toegelaten, onder voorwaarde dat de perceelbreedte dit toelaat, onderbrekingen te voorzien in de bebouwing. De toelating voor een dergelijke bebouwing zal afhankelijk worden gesteld van een voorafgaand akkoord afgesloten tussen de belendende eigenaars en waarbij deze zich verbinden beiden dezelfde afstand van min. 5 m. tot de gemene perceelsgrens te bouwen en de vrijstaande zijgevels af te werken zoals de voorgevels.

### **3. Gevelbreedte**

De breedte van de voorgevels der gebouwen zal min. 6 m. bedragen. Dit minimum kan worden teruggebracht tot de bestaande perceelsbreedte, voor percelen die ingesloten zijn tussen twee gebouwen die reeds bestonden voor het neerleggen van het bij K.B. goedgekeurd plan van aanleg, en waarvoor uiteraard geen herverkaveling meer mogelijk is.

### **4. Materialen en kleuren**

Art. A 6 is van toepassing.

### **5. Hoogte**

De hoogte van de op te richten gebouwen wordt bepaald op min. 5.80 en max. 7.00 m. hoogte tot de bovenkant van de kroonlijst en op max. 12.00 m. tot aan de nok gemeten vanaf het peil van het voetpad. In éénzelfde gebouwenrij zullen alle kroonlijsten, dakhellingen en nokken op dezelfde hoogte en doorlopend worden uitgevoerd.

### **6. Op de gevels uitspringende delen**

Erkers zijn verboden. De toegelaten uitsprong bedraagt max. 0.50 m. boven 2.50 m. hoogte, gemeten vanaf het peil van het voetpad. Open balkon, windschermen en kroonlijsten die max. 0.50 m. op de voorgevel uitspringen, zijn toegelaten.

## 7. Daken

### a) Vorm

Alleen de zadeldakvorm is toegelaten. Voor de hoekgebouwen zijn hoekkeperkoppen toegelaten.

### b) Helling

Een helling tussen **35** en **45 gr.** is verplichtend naar de niet gemene gevels. Nok en kroonlijst zullen aansluiten bij deze van de naastliggende gebouwen voor zover deze beide uitgevoerd zijn in overeenstemming met hogergenoemde voorschriften.

### c) Materialen

Mat verglaasde dakpannen en dakpannen in natuurlijke kleuren, natuurleien en kunstleien in donkere kleur zijn toegelaten (ruitvorm is verboden). Evenwel zullen per bouwgroep materialen van dezelfde kleur en dezelfde aard worden gebruikt.

Glazen pannen en liggende dakvensters, kleiner dan **0.25 m<sup>2</sup>** per stuk en tot max.

**2.00 m<sup>2</sup>** totale oppervlakte per dakvlak zijn toegelaten. Dakvensters tot max. **2.00 m<sup>2</sup>** zijn eveneens toegelaten.

### d) Staande dakvensters

Zijn toegelaten. De totale breedte mag de  $\frac{2}{3}$  der gevelbreedte niet overschrijden. Ze dienen op **0.60 m.** achter de gevellijn opgetrokken te worden en de hoogte is te beperken tot **1.50 m.** Zij zullen min. **0.80 m.** van de erfscheiding verwijderd blijven.

## C. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING MET VERPLICHTEND :

### a. PLAT DAK

### b. HELLEND DAK

#### 1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor alleenstaande en gekoppelde woningen met één of twee bouwlagen. Tertiaire sector, nijverheidsinrichtingen en werkplaatsen zijn verboden.

#### 2. Percelen

De breedte der percelen zal min. **20.00 m.** bedragen voor alleenstaande woningen en min. **11.00 m.** voor koppelwoningen per perceel. Tussen de zijgrenzen der percelen en de hoofdgebouwen zal een afstand blijven van min. **5.00 m.**

#### 3. Materialen en kleuren

Alle gevels zullen eenzelfde esthetische waarde hebben en zullen worden opgetrokken in gelijkwaardige materialen. Verder van toepassing : Art. A.6.

#### 4. Hoogte

De hoogte dezer gebouwen zal, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst, niet minder dan **1.50 m.** mogen bedragen voor woningen met één bouwlaag en niet minder dan **3.35 m.** en niet meer dan **6.00 m.** voor woningen met twee bouwlagen.

#### 5. Daken

A. Vorm : (volgens aanduiding op plan)

a) alleen platte daken zijn toegelaten

b) alleen de zadeldakvorm of de schilddakvorm is toegelaten

B. Helling : voor b) is een helling tussen **35** en **55 gr.** verplichtend.

C. Materialen : idem met art. B. 7. c.

D. Staande dakvensters : voor b) zijn toegelaten.

De totale breedte mag de 1/2 der gevelbreedte niet overschrijden. Ze dienen op **0.60 m.** achter de gevellijn opgetrokken te worden en de hoogte is te beperken tot **1.50 m.** Zij zullen min. **0.80 m.** van de zijgevel verwijderd blijven.

#### 6. Bijgebouwen

Het oprichten van eventuele vrijstaande gebouwen, garages, bergplaatsen, enz. in de zone voor moestuinen, tuinen, bergplaatsen en garages, horend bij de percelen bestemd voor open bebouwing, is toegelaten, voor zover zij op **20 m.** van de voorgevellijn en **2 m.** van de perceelgrens worden opgericht ofwel gekoppeld worden per 2 percelen. Hun totale oppervlakte mag max. **40 m<sup>2</sup>** bedragen en de totale hoogte is te beperken tot **3.25 m.**

### D. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

#### 1. Bestemming

De lokalen in deze bijgebouwen hebben dezelfde bestemming als deze voorzien in de zone der hoofdgebouwen waar ze bij aansluiten.

#### 2. Gebouwen

Mogen worden opgericht in de zone daartoe op het plan aangeduid. Het is echter wel te verstaan dat de bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en die eventueel vertrekken binnen de zone van het hoofdgebouw onder de voorschriften vallen van onderhavig artikel.

**3. Bouwbreedte**

De max. breedte zal de 2/3 van de totale perceelbreedte niet overschrijden (met uitzondering van de stroken voor bijgebouwen voorzien achter de zones met verplichtend drie bouwlagen. Bij deze percelen mag de bouwbreedte de volledige perceelbreedte beslaan).

**4. Hoogte : max. 3.25 m. totale hoogte.****5. Dakvorm : plat dak.****6. Materialen : zullen dezelfde zijn als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.****E. VOORTUINSTROOK ( ZONE MET BOUWVERBOD )****1. Beplanting**

Alleen kortgesneden gras en een beplanting met bloemen en heesters van max. 1.00 m. hoogte zijn toegelaten.

**2. Verharding**

De breedte mag max. 2.50 m. bedragen.

Afwijking is mogelijk, mits motivatie, indien uit de bouwplannen bredere of meerdere opritten noodzakelijk blijken.

**F. ZONE VOOR MOESTUINEN, TUINEN, BERGPLAATSEN EN GARAGES****1. Beplantingen**

Het planten van hoogstammige bomen is toegelaten op minstens 6.00 m. van iedere bouwzone en op min. 2.00 m. van de perceelgrenzen.

**2. Bijgebouwen**

Is toegelaten het oprichten van bijgebouwen welk gebruik niet hinderlijk is voor het stille en gezonde karakter van de omgeving. Het oprichten ervan is toegelaten op een min. afstand van 20 m. van de voorgevellijn en 2 m. van de perceelsgrens ofwel gekoppeld per 2 percelen. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>. De max. hoogte der kroonlijst is bepaald op 3.25 m.

## **G. ZONE VOOR OPENBARE GEBOUWEN**

Deze zone is bestemd voor gebouwen met een bestemming van openbaar nut, waarvan de uitbating echter niet schaadt aan het stille en gezonde karakter van de wijk. Het uitzicht en de inplanting zullen volledig harmoniëren met de omgeving.

## **H. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN**

In deze zone, die uitsluitend bestemd is voor graspleinen, speelplein en sierbeplanting is, met uitzondering van de noodzakelijke dienstgebouwen en nutsvoorzieningen, geen bebouwing toegelaten.

## **I. ZONE VOOR HANDEL, DIENSTVERLENING, AMBACHT EN KLEIN BEDRIJF IN DE WOONZONE**

### **1. Bestemming**

Vestiging van bedrijven, voorzieningen en inrichtingen welke geen abnormale hinder, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling veroorzaken in de woonzone.

### **2. Aard van de bebouwing**

- Konstrukties welke aanleunen aan de woonzone zoals winkelruimten, handel, kantoren, complementaire dienstverlening, ambachten en klein bedrijf.
- Een woning per bedrijf voor directie of het bewakingspersoneel.

### **3. Plaatsing van de gebouwen**

De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt bepaald door :

- de voorgevel op 15 m. van de perceelsgrens.
- zij- en achtergevel op 7 m. van de perceelsgrens.

### **4. Bouwhoogte : Maximaal 11 m. hoogte**

### **5. Welstand van de gebouwen**

De gebouwen en bijhorende konstrukties moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn voor een woonzone. Gevelmaterialen zijn slechts toegelaten mits ze degelijk, duurzaam en qua kleur in harmonie zijn met de woonzone.

## 6. Afsluitingen

De percelen dienen afgesloten te worden met streekeigen, levende hagen ( bladhoudende loofboomsoorten zoals laurierkers, liguster, sommige cotoneasters, of bladverliezende loofboomsoorten zoals haagbeuken of beuk ).

De combinatie van een haag met een groen geplastificeerde draadafsluiting met idem palen, is eveneens toegelaten.

Hekwerken en draadafsluitingen hoger dan **1 m.** zijn slechts toegelaten op en achter de bouwlijn ( m.a.w. niet in de voortuinstrook ). In plaats van een haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting voorzien worden ( bv. wilde wingerd, klimop, ...).

Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen ( na aanvang van de bouw ).

Maximumhoogte : **2 m.** behalve in de voortuinstrook : maximumhoogte **1 m.**

## 7. Aanleg van de plaats

### 1. Bouwvrije voortuinstrook

In de zone gelegen tot **15 m.** uit de rooilijn zijn geen konstrukties toegelaten, uitgezonderd de mogelijke publiciteits- en reclamekonstrukties.

Deze zone dient aangelegd te worden als groene ruimte, met minimum **één** hoogstam per **100 m<sup>2</sup>** (aan te planten op minimum **3 m.** van de perceelsgrenzen).

Parkeerplaatsen mogen, afgezien van de eerste **5 m.-strook** vanaf de rooilijn, in de voortuinstrook worden voorzien. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid (cfr. par. 12).

In- en uitritten mogen tesamen maximum **25 %** van de perceelsbreedte in beslag nemen

Een waterpartij mag deel uitmaken van de voortuinstrook. Er dient wel op gelet dat de wateroppervlakte van dezelfde orde en grootte is als de onmiddellijke omgeving en dat de waterkanten worden ingericht in functie van het voorziene gebruik.

In deze voortuinstrook mag maximum **50 %** van de oppervlakte (parkeerplaatsen en toegangen) worden verhard.

### 2. Bouwvrije zijtuinstrook

De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt minimum **7 m.**

In principe mogen de zijtuinstroken volledig worden verhard tot op **2 m.** van de perceelsgrens.

In de zijtuinstrook zijn geen konstrukties toegelaten en mogen geen afval(stoffen), noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

### 3. Bouwvrije achtertuintrook

De bouwvrije achtertuintrook bedraagt minimum **7 m.**

In deze strook zijn geen konstrukties toegelaten, mogen geen afval(stoffen), noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

In principe mag deze strook tot op **2 m.** van de achterperceelsgrens verhard worden.

Het eventueel resterend (niet-verharde, noch bebouwde) gedeelte van het terrein moet aangelegd worden als groene ruimte door middel van aanplanting met hoog- en laagstammig streekeigen groen.



## 8. Groenaanleg

1. De voortuinstrook en de niet-bebouwde gedeelten van het terrein, buiten het als parkeerplaats en als oprit aangelegde gedeelte, dienen met streekeigen hoog- en laagstamig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).
2. De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde en niet-verharde zones dienen op de bouwaanvraag ingetekend te worden (aard en situering van de aanplantingen).
3. In geen enkele groenzone mogen afval(stoffen), grondstoffen of dergelijke gestort of gestapeld worden.

## 9. Parkeerplaatsen

De te voorziene parkeerplaatsen moet op de bouwaanvraag ingetekend (en genummerd) worden binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte.

De berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen moet door de architect aan de bouwaanvraag toegevoegd worden.

- voor ambacht betekent dit bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per 10 werknemers of per 100 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte (bij verbouwing : 1 parkeerplaats per 10 bijkomende werknemers of 100 m<sup>2</sup> bijkomende oppervlakte).

Om de aantrekkelijkheid van de parkeerruimte te vergroten wordt opgelegd minimum 1 hoogstam (loofboomsoort) aan te planten per groep van 4 parkeerplaatsen.

Waar mogelijk kan de parkeerruimte verder aangekleed worden met lage planten, struiken, bodembedekkers en eventueel een aarden wal om de parking zodoende aan het zicht te onttrekken. De beplanting moet wel beschermd worden tegen aanrijdingen en uitlaatgassen.

## 10. Publiciteit

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

De borden moeten in de streektaal opgesteld zijn.

Alle reclame- en publiciteitsborden maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het Gemeentebestuur).

### Bijzondere voorschriften

Maximaal toegelaten oppervlakte = 10 m<sup>2</sup>.

Maximale hoogte van de constructie = de kroonlijsthoogte.

Inplanting : in de voortuinstrook, met uitzondering van de eerste, groene 5 m-strook of tegen de voorgevel.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

## J. ZONE VOOR DIENSTVERLENING

### 1. Bestemming

Voor vestiging van bedrijven, kantoren of inrichtingen waarvan de functie verder reikt dan de verzorging van de buurt.

Voor zover de veiligheid en de goede werking van het bedrijf of de inrichting het vereist, kan een woongelegenheid voor de exploitant, de bewakers of het onderhoudspersoneel omvatten.

Het gebied is hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven, kantoren en een of meer kleine of middelgrote ondernemingen.

### 2. Plaatsing van de gebouwen

De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt bepaald door :

- de voorgevel op **15 m.** van de perceelsgrens.
- zij- en achtergevel op **7 m.** van de perceelsgrens.

### 3. Bouwhoogte

Maximaal **15 m.** hoogte.

### 4. Welstand van de gebouwen

De gebouwen en bijhorende konstrukties moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn voor de omgeving.

Gevelmaterialen zijn slechts toegelaten mits ze degelijk, duurzaam en qua kleur in harmonie zijn met de woonzone.

### 5. Afsluitingen

De percelen dienen afgesloten te worden met streekeigen, levende hagen (bladhoudende loofboomsoorten zoals laurierkers, liguster, sommige cotoneasters, of bladverliezende loofboomsoorten zoals haagbeuken of beuk).

De combinatie van een haag met een groen geplastificeerde draadafsluiting met idem palen, is eveneens toegelaten.

Hekwerken en draadafsluitingen hoger dan **1 m.** zijn slechts toegelaten op en achter de bouwlijn (m.a.w. niet in de voortuinstrook).

In plaats van een haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting voorzien worden (bv. wilde wingerd, klimop, ...)

Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen (na aanvang van de bouw).

Maximumhoogte : **2 m.** behalve in de voortuinstrook : maximumhoogte **1 m.**

## 6. Aanleg van de plaats

### 1. Bouwvrije voortuinstrook

In de zone gelegen tot **15 m.** uit de rooilijn zijn geen konstrukties toegelaten, uitgezonderd de mogelijke publiciteits- en reclamekonstrukties.

Deze zone dient aangelegd te worden als groene ruimte, met minimum één hoogstam per **100 m<sup>2</sup>**. (aan te planten op minimum **3 m.** van de perceelsgrenzen).

Parkeerplaatsen mogen, afgezien van de eerste **5 m.-strook** vanaf de rooilijn, in de voortuinstrook worden voorzien. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid (cfr. par. 12). In- en uitritten mogen tesamen maximum **25 %** van de perceelsbreedte in beslag nemen

Een waterpartij mag deel uitmaken van de voortuinstrook. Er dient wel op gelet dat de wateroppervlakte van dezelfde orde van grootte is als de onmiddellijke omgeving en dat de waterkanten worden ingericht in functie van het voorziene gebruik.

In deze voortuinstrook mag maximum **50 %** van de oppervlakte (parkeerplaatsen en - toegangen) worden verhard.

### 2. Bouwvrije zijtuinstrook

De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt minimum **7 m.**

In principe mogen de zijtuinstroken volledig worden verhard tot op **2 m.** van de perceelsgrens.

In de zijtuinstrook zijn geen konstrukties toegelaten en mogen geen afval(stoffen), noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

### 3. Bouwvrije achtertuintrook

De bouwvrije achtertuintrook bedraagt minimum **7 m.**

In deze strook zijn geen konstrukties toegelaten, mogen geen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

In principe mag deze strook tot op **2 m.** van de achterperceelsgrens verhard worden.

Het eventueel resterend (niet-verharde noch bebouwde) gedeelte van het terrein moet aangelegd worden als groene ruimte door middel van aanplanting met hoog- en laagstammig streekeigen groen.

## 7. Groenaanleg

1. De voortuinstrook en de niet-bebouwde gedeelten van het terrein, buiten het als parkeerplaats en als oprit aangelegde gedeelte, dienen met streekeigen hoog- en laagstammig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).
2. De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde en niet-verharde zones dienen op de bouwaanvraag ingetekend te worden (aard en situering van de aanplantingen).

3. In geen enkele groenzone mogen afval(stoffen), grondstoffen of dergelijke gestort of gestapeld worden.

## 8. Parkeerplaatsen

De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag ingetekend (en genummerd) worden binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte.

De berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen moet door de architect aan de bouwaanvraag toegevoegd worden.

- voor ambacht betekent dit bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per 10 werknemers of per 100 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte (bij verbouwing : 1 parkeerplaats per 10 bijkomende werknemers of 100 m<sup>2</sup> bijkomende oppervlakte).

Om de aantrekkelijkheid van de parkeerruimte te vergroten wordt opgelegd minimum 1 hoogstam (loofboomsoort) aan te planten per groep van 4 parkeerplaatsen.

Waar mogelijk kan de parkeerruimte verder aangekleed worden met lage planten, struiken, bodembedekkers en eventueel een aarden wal om de parking zodoende aan het zicht te onttrekken. De beplanting moet wel beschermd worden tegen aanrijdingen en uitlaatgassen.

## 9. Publiciteit

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

De borden moeten in de streektaal opgesteld zijn.

Alle reclame- en publiciteitsborden maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het Gemeentebestuur).

### Bijzondere voorschriften

Maximaal toegelaten oppervlakte = 10 m<sup>2</sup>.

Maximale hoogte van de constructie = de kroonlijsthoogte.

Inplanting : in de voortuinstrook, met uitzondering van de eerste, groene 5 m-strook of tegen de voorgevel.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

## K. ZONE VOOR BOUWVERBOD

Binnen de grenzen van deze zone zijn alle bouwwerken verboden.

**L. 30 -M ZONE**

Bouwvrije zone van **30 m.** gemeten vanaf de zijkant van de autoweg.

**M. BUFFERZONE**

Een groen buffer zal door de gemeente aangelegd en onderhouden worden, om te dienen als overgangsgebied tussen de zone voor dienstverlenende bedrijven, kantoren, ambachten en detailhandelsbedrijven en de eventuele aanpalende woonzones.

De bufferzone zal aangelegd worden als groene ruimte, met streekeigen hoog- en laagstammige loofboomsoorten. De aanleg zal voornamelijk worden bepaald door de eigen kenmerken van het landschap; er mogen geen konstrukties worden opgericht en geen verhardingen worden aangelegd, uitgezonderd voor de aanleg van een onderhoudspad, eventuele voetwegen doorheen het groen en nutsvoorzieningen.

**N. BUFFERZONE MET VERHOOGDE BERM**

Deze zone heeft een diepte van **8 m.** en zal door de gemeente aangelegd en onderhouden worden.

De verhoogde berm heeft een hoogte van **3 m.** en beide zijkanten worden schuin oplopend onder **30 gr.** aangelegd.

De berm dient als geluidsscherm tussen de rijksweg en daaraan palende woonzones; er mogen geen konstrukties worden opgericht en geen verhardingen worden aangelegd.

De berm zal beplant worden met streekeigen laagstammige loofboomsoorten.

Architekt - stedenbouwkundige  
DIRK BONTINCK

08 oktober 1991